PRZEGLĄD NOTARIALNY

CENTRALNY ORGAN NOTARIATU POLSKIEGO

WYDAWANY PRZEZ IZBĘ NOTARIALNĄ OKRĘGU SĄDU APELACYJNEGO W WARSZAWIE
PRZY WSPÓŁUDZIALE WSZYSTKICH IZB NOTARIALNYCH W PAŃSTWIE

DWUTYGODNIK POŚWIĘCONY SPRAWOM ZAWODOWYM I ZAGADNIENIOM PRAWNYM
Z DZIEDZINY TEORII I PRAKTYKI NOTARIATU

TREŚĆ Nr. 22, 1937 r.

Redakcja i Administracja: Warszawa, Kapucyńska 6, gmach Hipoteki, lokal Nr 62, telefon 257-81.

Godziny dla interesantów: od 10-ej do 1-ej po poł.

Rękopisów Redakcja nie zwraca.

Opłata pocztowa uiszczona gotówką.

Prenumerata: miesięcznie — 2 złote, kwartalnie — 5 złotych, rocznie — 20 złotych; dla asesorów, aplikantów i pracowników notariatu — miesięcznie 1 złoty.

Ogłoszenia: strona — 200 zł, 1/8 str. — 30 zł, 1/16 str. — 20 zł, drobne — 20 gr od wyrazu.

Konto P. K. O. 19.969 („Przegląd Notarialny", Warszawa)

Cena numeru - 1 złoty.

Nr 22. WARSZAWA, LISTOPAD II, 1937 r. Rok XVI.

9 NOWYCH STANOWISK NOTARIUSZÓW
OD 5. XI. 1937 R. — 823 NOTARIUSZÓW W PAŃSTWIE*)

W Nr. 77 Dziennika Ustaw z dnia 5 listopada 1937 r. pod poz. 560 ogłoszone zostało rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 2 listopada 1937 r. o ustaleniu ilości stanowisk notariuszów w niektórych miejscowościach.

Rozporządzenie to (weszło w życie z dniem ogłoszenia) powiększa nominalną ilość stanowisk notariuszów w Państwie o 9. wobec czego stanowisk tych jest obecnie 823.

Rozdział nowych stanowisk na okręgi Izb Notarialnych przedstawia się, jak następuje:

Izba Notarialna — Warszawa (3):

W okręgu Sądu Okręgowego w Łodzi — przy wydziale hipotecznym sądu grodzkiego w Łodzi utworzone zostało nowe stanowisko w *Aleksandrowie Łódzkim.*

W okręgu Sądu Okręgowego w Piotrkowie — w *Rawie Mazowieckiej* (przy wydziale hipotecznym sądu grodzkiego) dodano jedno stanowisko (było 1).

W okręgu Sądu Okręgowego w Siedlcach — w *Garwolinie* (przy wydziale hipotecznym sądu grodzkiego) dodano jedno stanowisko (było 1).

Ponadto w *Białej Podlaskiej* wszystkie 3 dotychczasowe stanowiska uznano za stanowiska przy wydziale hipotecznym Sądu Okręgowego w Siedlcach (wydział zamiejscowy w Białej).

Izba Notarialna — Poznań (1):

W okręgu Sądu Okręgowego w Kaliszu — w *Sieradzu* (przy wydziale hipotecznym sądu grodzkiego) dodano jedno stanowisko (było 1).

Izba Notarialna — Lwów (1):

W *Tarnopolu* (Sąd Okręgowy w Tarnopolu) dodano jedno stanowisko (było 3).

Izba Notarialna — Kraków (2):

W *Limanowej* (Sąd Okręgowy w Nowym Sączu) dodano jedno stanowisko (było 1).

W *Nisku* (Sąd Okręgowy w Rzeszowie) dodano jedno stanowisko (było 1).

Izba Notarialna — Lublin (2):

W okręgu Sądu Okręgowego w Lublinie — w *Krasnymstawie* (przy wydziale hipotecznym sądu grodzkiego) dodano jedno stanowisko (było 1).

W okręgu Sądu Okręgowego w Zamościu — w *Biłgoraju* (przy wydziale hipotecznym sądu grodzkiego) dodano jedno stanowisko (było 1).

W ostatecznym wyniku porównawcze rozmieszczenie stanowisk notariuszów w Państwie, według przynależności do poszczególnych Izb Notarialnych, przedstawia się obecnie, jak następuje:

*) Niniejsze zestawienie informacyjne ujęliśmy w Dodatku do ostatniego Nr. 21, obecnie zaś odtwarzamy je.

Jeśli chodzi o nasz punkt widzenia w sprawie ustawicznego mnożenia stanowisk notariuszów, to dawaliśmy mu niejednokrotnie wyraz, a w szczególności w Nr.Nr.: 17-18, 1936 r., str. 2; 19, 1936 r., str. 4; 1, 1937 r., str. 2. Streszcza się on w następujących punktach: 1) ustalenie — to stałość na dłuższy oznaczony okres czasu; 2) przy rewizji ustalenia — oparcie się o umotywowane opinie Rad Notarialnych; 3) właściwa ilość stanowisk notariuszów — to wypadkowa interesów społeczeństwa (klienteli), które ma prawo domagać się dobrej i szybkiej obsługi notarialnej, i interesów instytucji (notariatu), która musi mieć odpowiednie warunki bytu: żadne inne względy nie powinny wchodzić w rachubę. (Red.).

TABELA PORÓWNAWCZA ZMIAN W USTALENIU STANOWISK NOTARIUSZÓW

Izby Notarialne:	Stan przed 1.I.1935:	Stan po 1.I.1935:	Stan na 1.I.1936:	Stan na 18.IX.1936:	Stan na 23.XII.1936:	Stan na 16.III.1937:	Stan na 5.XI.1937:
Warszawa	187	186	185	187	190	191	194
Poznań	150	153	153	158	163	163	164
Lwów	152	152	150	151	151	151	152
Kraków	116	116	117	119	123	124	126
Lublin	81	81	80	80	84	84	86
Wilno	66	66	66	66	66	66	66
Katowice	28	29	29	32	35	35	35
Ogółem	780	783	780	793	812	814	823

TRAGEDIA PASA GRANICZNEGO

STAN PRAWNY — RZECZYWISTOŚĆ... RZECZYWISTA — SZUKANIE WYJŚCIA Z ROZPACZLIWEJ SYTUACJI

Tragedia notariatu?!... Ba, gdybyż tylko rozgrywała się *kwestia bytu lub niebytu około 150 kancelarii notarialnych* na obszarze t. zw. pasa granicznego. Byłaby to tylko *tragedia zawodowa, w skutkach swych zresztą bardzo niebezpieczna i ze stanowiska interesu publicznego,* boć spauperyzowany notariusz, ustanowiony przez Państwo funkcjonariusz publiczny, mąż zaufania, powiernik i doradca szerokich warstw ludności w sprawach rodzinnych i majątkowych — to zaprzeczenie zdrowego sensu.

Ale, niestety, to co się dzieje w pasie granicznym w zakresie obrotu nieruchomościami, jak to już niejednokrotnie przedstawialiśmy fragmentarycznie i jak to dalej przedstawiamy w ujęciu syntetycznym, to już nie tylko *tragedia notariatu.* To coś znacznie większego — to *tragedia porządku prawnego,* którego podstawy dzięki krzewiącym się w zastraszający sposób przeciwnych prawu praktykom ulegają gruntownemu podważeniu, to *tragedia tysięcy dobrych i lojalnych obywateli,* których rzeczywistość prawna w dziedzinie obrotu nieruchomościami stawia w niesłychanie trudne położenie, to wreszcie — *tragedia gospodarcza terenów pogranicznych,* na których z natury rzeczy trudności w zakresie obrotu nieruchomościami pociągają za sobą zatamowanie rozwoju życia ekonomicznego, z nieuchronnym skutkiem w postaci *wydatnego zmniejszenia dochodów Skarbu Państwa* z danin publicznych.

Zapewne, tak wysoka, tak niezwykle wysoka stawka służyć ma doniosłej sprawie zabezpieczenia pogranicza przed przechodzeniem ziemi w niepowołane ręce — w imię bezpieczeństwa Państwa. Ale dalibóg, czyż nie można sprawy tej załatwić w sposób mniej dotkliwy dla szerokich rzesz lojalnych obywateli i mniej bolesny dla życia wewnętrznego tegoż Państwa?

Nie do nas należy formułowanie odpowiedzi na to pytanie. Ale jest naszym obowiązkiem przedstawienie, w ogólnych z konieczności rzutach, całokształtu sprawy, którą nazwaliśmy — *tragedią pasa granicznego,* by w ten sposób pobudzić właściwe w Państwie czynniki do gruntownego zrewidowania dotychczasowych zarządzeń i do znalezienia z wytworzonej sytuacji wyjścia, które by *harmonijnie wiązało wysokie interesy bezpieczeństwa Państwa z potrzebami i wskazaniami codziennego życia w zakresie obrotu nieruchomościami.*

I.

Ustawa z dnia 9 lipca 1936 r. w sprawie zmiany rozporządzenia Prezydenta Rzpltej z dnia 23 grudnia 1927 r. (tekst jednolity — Dz. Ust. Nr. 11, poz. 83, 1937) postanowiła m. inn., co następuje:

(1) Minister Spraw Wewnętrznych może, jeżeli względy bezpieczeństwa Państwa lub obrony granic tego wymagają, wprowadzać na całym obszarze pasa granicznego lub jego części:

a) zakaz nabywania przez obywateli polskich lub polskie osoby prawne nieruchomości w drodze aktu prawnego, zdziałanego między żyjącymi lub na wypadek śmierci, o ile nie zachodzi przypadek spadkobrania z ustawy, oraz posiadania, dzierżawienia, użytkowania i zarządu nieruchomości lub części nieruchomości, bez uprzedniego zezwolenia wojewody,

b) zakaz wykonywania przez obywateli polskich lub polskie osoby prawne handlu i przemysłu oraz kierownictwa i eksploatacji robót i przedsiębiorstw bez uprzedniego zezwolenia wojewody.

(2) Udzielenie zezwolenia może być uzależnione od dopełnienia przez interesowanego warunków, wskazanych przez władze.

(3) Odmowa zezwolenia nie wymaga uzasadnienia *(art. 13 tekstu jednolitego).*

Obszar pasa granicznego prawo oznacza, jak następuje:

Pas graniczny obejmuje cały obszar powiatów przylegających do granicy Państwa, łącznie z powiatami miejskimi, położonymi na tym obszarze. O ile szerokość pasa granicznego nie osiąga w ten sposób 30 kilometrów, włącza się do pasa granicznego również te gminy sąsiednich powiatów, których obszar leży w całości lub w części 30 klm. od linii granicznej.

Minister Spraw Wewnętrznych może, jeżeli względy bezpieczeństwa i ochrony granic tego wymagają, rozszerzyć obszar pasa granicznego na wszystkie lub niektóre powiaty przyległe do powiatów granicznych, albo na ich części *(art. 10 tekstu jednolitego).*

Nawiasowo wtrącamy, że dotychczas miarodajny jest wykaz pasa granicznego, ogłoszony w Nr. 96 „Monitora Polskiego" z dnia 26 kwietnia 1932 roku

Otóż Minister Spraw Wewnętrznych skorzystał z upoważnienia ustawowego i *rozporządzeniem z dnia 22 stycznia 1937 r.* (Dz. Ust. Nr 12, poz. 84) zarządził w § 1, co następuje (§ 2 dotyczy nabycia nieruchomości w drodze spadkobrania):

(1) Obywatele polscy i polskie osoby prawne mogą nabywać nieruchomości w pasie granicznym po uzyskaniu zezwolenia wojewody właściwego ze względu na położenie nieruchomości. Zezwolenie nie jest wymagane, jeśli zachodzi przypadek spadkobrania z ustawy.

(2) Zezwolenie, o którym mowa w ustępie 1, wymagane jest również do zawarcia lub przedłużenia umowy o dzierżawę, użytkowanie lub zarząd nieruchomości w pasie granicznym.

Rzecz osobliwa, że umowy, wymienione w cyt. pkt.

2), cudzoziemcy mogą zawierać w pasie granicznym bez żadnego pozwolenia, a jedynie właściwi wojewodowie mogą zabronić poszczególnym cudzoziemcom zawierania tych umów.

Niezawodnie Minister Spraw Wewnętrznych liczył się z tym, że tak daleko idące skrępowanie obywateli polskich (jak zaznaczyliśmy, większe niż cudzoziemców!) w zakresie obrotu nieruchomościami nie powinno być stosowane rygorystycznie, toteż w § 34 rzeczonego rozporządzenia postanowił:

Właściwi wojewodowie władni są w miarę potrzeby i jeśli względy bezpieczeństwa oraz ochrony granic nie stoją temu na przeszkodzie, wyłączać poszczególne osiedla lub ich części, jak również całe tereny strefy nadgranicznej z pod wszystkich lub niektórych przepisów rozporządzenia niniejszego.

Tekst ten został w następstwie uelastyczniony rozporządzeniem z dnia 1 lipca 1937 r. (Dz. Ust. Nr 51, poz. 401), które nadało cytowanemu § 34-emu następujące brzmienie:

Właściwi wojewodowie władni są wyłączać poszczególne osiedla lub ich części, jak również całe tereny strefy nadgranicznej lub pasa granicznego spod wszystkich lub niektórych ograniczeń, przewidzianych w rozporządzeniu niniejszym. Wyłączenia te mogą również obejmować tylko pewne kategorie osób.

Rozporządzenie z dnia 22 stycznia 1937 r. weszło w życie dnia 23 kwietnia 1937 r., jednakże co do §§ 1 i 2 nastąpiło rozporządzeniem z dnia 19 kwietnia 1937 r. (Dz. Ust. Nr 31, poz. 249) przesunięcie terminu wejścia w życie do dnia 1 lipca 1937 r.

Tak się przedstawiają podstawy prawne nowego stanu rzeczy w zakresie obrotu nieruchomościami, jaki z dniem 1 lipca 1937 zapanował *na przestrzeni, obejmującej ponad ¼ część całego obszaru Rzeczypospolitej — z takimi ośrodkami życia gospodarczego, jak Górny Śląsk i Zagłębie, z takimi miastami, jak Gdynia, Katowice, Wilno czy Częstochowa, z prawie wszystkimi znaczącymi miejscowościami uzdrowiskowymi w Polsce.*

Zdawało się, że wyłączenia z cytowanego § 34 w zmienionym brzmieniu uratują sytuację, a w wypadkach, nie objętych wyłączeniami, sprawna i życiowo uproszczona procedura naprawi w pewnej przynajmniej mierze te ogromne dolegliwości życiowe, jakimi przepisy o obrocie nieruchomościami zagroziły ludności na obszarze pasa granicznego.

W samej rzeczy, Ministerstwo Spraw Wewnętrznych w *Instrukcji* wykonawczej do §§ 1 i 2 rozporządzenia z 22 stycznia 1937 roku, z której wyjątki były opublikowane (*P. N.*, Nr 15—16, 1937 r., str. 5 i nast.), wydało odpowiednie zalecenia, które m. inn. opiewały:

...Z uwagi na to, że sprawy nabywania, dzierżawienia, użytkowania lub zarządu nieruchomości są z reguły dla zainteresowanych sprawami pilnymi, gdyż często dojście tranzakcji do skutku zależne jest od czasu, że ponadto nieruchomości przechodzą z rąk do rąk także w drodze licytacji i t. p., gdzie termin jest z góry oznaczony, wszystkie sprawy te — według wskazań Instrukcji — będą traktowane jako pilne i załatwiane możliwie szybko, a w każdym razie nie dłużej niż w ciągu miesiąca od daty wniesienia podania.

...W tych przypadkach, gdy chodzi o tranzakcje liczniejsze, a osoba czy osoby nabywcy nie budzą zastrzeżeń albo obiekty nie przedstawiają szczególnego znaczenia, pozwolenia będą mogły być wydawane w formie ogólnej. Np. dany samorząd może być upoważniony do nabywania dla celów samorządowych nieruchomości na przeciąg jednego roku, niewymienieni imiennie nabywcy mogą być upoważnieni do nabywania czy dzierżawienia działek na terenach przedsiębiorstw górniczych, które stale sprzedają czy wydzierżawiają takie działki swym pracownikom i t. p.

...Wojewodowe władni będą w drodze rozporządzeń, wydanych na podstawie § 34 rozporządzenia z dn. 22 stycznia 1937 r. (w brzmieniu rozporządzenia z dnia 1 lipca 1937 r.), zwalniać od obowiązku uzyskiwania pozwoleń poszczególne kategorie nabywców. Wyłączenia te m. in. mogą dotyczyć nabywania, dzierżawy, użytkowania i zarządu nieruchomości przez Skarb Państwa, banki i monopole państwowe, przedsiębiorstwa państwowe, stowarzyszenia wyższej użyteczności, osoby prawne, w których udział ma Skarb Państwa (np. Bank Polski, Polskie Radio, P. K. O., Skarboferm etc.)., małżonka i członków rodziny do 2 stopnia pokrewieństwa lub powinowactwa i t. p., nabywania drobnych nieruchomości wiejskich, dzierżawy, zarządu i użytkowania nieruchomości w miastach, letniskach i uzdrowiskach i t. p.

Jak wykazało doświadczenie, powyższe celowe zalecenia nie zaspokoiły jednak istotnych potrzeb praktyki codziennego życia...

II.

Wyłączenia spod zakazu §§ 1 i 2 rozporządzenia z 22 stycznia 1937 r., dokonane przez wszystkich P.P. Wojewodów na obszarze pasa granicznego (*P. N.*, 1937 r., Nr. Nr.: 17 — 18, str. 55 i nast.; 20, str. 21, 22; 21, str. 23; 22, str. 23), ujęte są w większości wypadków jednolicie i schematycznie, obejmując następujące umowy:

1) Nabywanie, dzierżawę, użytkowanie i zarząd nieruchomości: przez

a) Skarb Państwa,

b) przedsiębiorstwa i banki państwowe,

c) monopole,

d) instytucje wyższej użyteczności publicznej,

e) Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Powszechny Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych w Poznaniu, Szkoły Akademickie,

f) Towarzystwa Kredytowe Ziemskie,

g) osoby prawne, których część udziałów lub akcyj należy do Skarbu Państwa,

h) małżonka, oraz członków rodziny do 2-go stopnia pokrewieństwa lub powinowactwa,

i) jednego ze współwłaścicieli, którego prawa do danej nieruchomości uwidocznione są w księgach hipotecznych.

2) Nabywanie, użytkowanie, zarząd i dzierżawę nieruchomości wiejskich nieprzekraczających obszaru 1 ha.

3) Dzierżawę, użytkowanie i zarząd nieruchomości w miastach, letniskach i zdrojowiskach, oraz nieruchomości wiej-

skich nie przekraczających obszaru 10 ha, jeżeli umowa dzierżawna zawarta zostaje na czas nie dłuższy od 6 lat (bez klauzuli o automatycznym jej przedłużeniu na dalsze okresy).

W kilku wypadkach wyłączenia te są ujęte w węższym zakresie, nie obejmując, przykładowo, bądź lit. h) i i) pkt. 1 (Woj. Pomorskie), bądź nie obejmując ponadto i pkt. 2 (Woj. Poznańskie, Wileńskie, Wołyńskie).

Tak więc z szeroko ujętego, w zmienionym brzmieniu § 34 rozporządzenia z 22 stycznia 1937 r., *upoważnienia Wojewodów do dokonywania wyłączeń* spod ograniczeń w zakresie obrotu nieruchomościami w pasie granicznym — zrobiło się w wykonaniu praktycznym *schematyczne wyszczególnienie przykładowo podanych w Instrukcji ministerialnej wypadków,* ze ścieśnieniem nawet tego zakresu na Zachodzie i częściowo na Wschodzie oraz z zastosowaniem wszędzie najniższej miary.

I tak, dla przykładu, cytowany powyżej wyjątek z Instrukcji mówi o wyłączaniu... „nabywania drobnych nieruchomości wiejskich“ bez precyzowania obszaru, a wszystkie rozporządzenia wojewódzkie, które wyłączenie to zastosowały, nie wyszły poza obszar 1 ha. Nie podobna przypuszczać, by taka właśnie była intencja Ministerstwa, które raczej musiało chyba wychodzić z założenia, że swobodne nabywanie drobnych gruntów włościańskich zasadniczo nie kłóci się z przesłankami prawa o granicach Państwa. I rzeczywiście, jak wytłomaczyć, że 1 ha gruntu może nabywać każdy, a na nabycie 2 i więcej ha potrzeba pozwolenia Wojewody?

Z uwagi na charakter tematu nie możemy i nie chcemy wdawać się w szczegółowe roztrząsanie zakresu dokonanych przez poszczególnych P.P. Wojewodów wyłączeń, pragnęliśmy tylko zwrócić uwagę na ich niedostateczność i zaznaczyć, że sprawa ta nasuwa poważne wątpliwości, domagając się gruntownej rewizji.

III.

Drobny rolnik, gospodarz na małym zagonie, to na pograniczu taki sam „chłop“ i taki sam „pan“ na swojej ziemi, jak i w całym kraju. *Prawo rozporządzania własnością tkwi głęboko w jego instynkcie* i żadna siła ludzka nie zdoła mu wytłomaczyć, że dla dobra Państwa musi on się wyrzec tego „przyrodzonego“ prawa. Włościanin pojmuje znaczenie pewnych ograniczeń w zakresie obrotu ziemią, gdy chodzi o względy struktury agrarnej, pojmuje, że parcelacja nie może się odbywać bezładnie i bezskładnie, pojmuje, że Państwo dąży do uporządkowania stosunków rolnych. Ale tenże włościanin nigdy nie zrozumie i będzie zawsze tym do głębi wzburzony, że w wolnej Ojczyźnie, pod rodzimym Rządem, nie wolno mu sprzedać, darować najbliższym lub wydzierżawić sąsiadom kawałka własnego gruntu — bez zezwolenia władzy państwowej, dlatego że władza ta musi uprzednio stwierdzić, czy zasługuje on, jako Polak, jako obywatel, na to, by móc wykonać „przyrodzone“ w jego poczuciu prawo rozporządzania własną ziemią.

Oto dlaczego te refleksy psychologiczne §§ 1 i 2 rozporządzenia z 22.I.1937 r. tak, jak one się przejawiają w świadomości przeciętnego drobnego rolnika, nazywamy dosadnie — *tragedią.* Bo czyż nie jest to tragedia, gdy Państwo w świadomości drobnego rolnika pogranicznego, w świadomości opartej na głębokich, przyrodzonych i zdrowych instynktach, staje się nieufną macochą, która nie pozwala bez czekania i kłopotów „zapisać“ gruntu według wolnej „pańskiej“ woli właściciela kilku lub kilkunastu morgów?

Ten fatalny nastrój mas chłopskich wykorzystują różne wrogie Polsce elementy, których, niestety, nie brak na terenach pogranicznych. Agitacja, szczególnie na Wschodzie, szerzy się w niepokojący sposób. Wygrywa się ten nastrój mas, by szkodzić Państwu. Wygrywa się na układzie stosunków narodowościowych i „tłomaczy“ się ludziom o niezdecydowanym poczuciu narodowym, których musimy przywiązywać do polskości, że nigdy i w żadnym wypadku nie dostaną pozwolenia na kupno kawałka ziemi. Dzieje się to i na Wschodzie wśród prawosławnych i na Zachodzie wśród ewangelików. I czyż i to nie jest — *tragedia, skoro Państwo ponosi w ten sposób dotkliwe szkody na terenach pogranicznych, na których tak bardzo chodzi o umacnianie polskości — właśnie w imię bezpieczeństwa Rzeczypospolitej?*

IV.

By zrozumieć ów zaznaczony fatalny nastrój ludności pogranicznej, wytworzony przez przepisy §§ 1 i 2 rozporządzenia z 22.I.1937 r., trzeba wczuć się w sytuację życiową ludzi, którzy nie mogą czekać na załatwienie podania o pozwolenie na dokonanie transakcji gruntowej, i trzeba przyjrzeć się procedurze załatwiania tych podań w miejscowych urzędach.

Oto np. stary już gospodarz na Pomorzu pragnie „zdać“ ziemię synowi, bo tak tam się dzieje od dziesiątków lat, jak to przedstawiliśmy w Nr. 20 r. b. (str. 20), przytaczając otrzymane z tamtych stron pismo. Nie wolno! Potrzeba pozwolenia Wojewody...

Oto np. w związku z zamierzonym w rodzinie włościańskiej małżeństwem pragnie się „odpisać“ kawałek gruntu przyszłemu zięciowi, bo tak to się ży-

ciowo układa. Nie wolno! Potrzeba pozwolenia Wojewody...

Oto np. emigrujący za chlebem włościanin, który ma już wyznaczony termin odjazdu w transporcie emigracyjnym, nareszcie znalazł możność korzystnego spieniężenia swej ubogiej gospodarki, bo sąsiad wioskowy zgodził się ją nabyć. Nie wolno! Potrzeba pozwolenia Wojewody...

Oto np. po długich rokowaniach doszli sąsiedzi na wsi do porozumienia, by wzajemnie pozamieniać się kawałkami gruntu z odpowiednią dopłatą i w ten sposób położyć kres wieloletniej niezgodzie. Nie wolno! Potrzeba pozwolenia Wojewody...

Można by tych przykładów mnożyć długi szereg. A są to wypadki, w których *życie woła o swobodę ruchów i szybkość postępowania, a tu właśnie kładzie się tamą perspektywa wyjednywania zezwolenia,* które w 99 wypadkach na 100 będzie oczywiście udzielone, ale trzeba na nie czekać, *czekać nieraz tygodniami i miesiącami,* a przy tym kłopotać się i starać, jeździć, prosić, składać dokumenty — o, jak dobrze to znamy...

A jeżeli czekać, to i stary gospodarz pomorski pomrze i ziemi nie zdąży za życia „zdać", i projektowane małżeństwo się rozchwieje, i transport emigracyjny odjedzie, i sąsiad się rozmyśli, a niezgoda znów zapanuje, i — w najzwyklejszej sytuacji — kontrahent odstąpi od podpisania umowy, jak to w praktyce często się dzieje, albo przeniesie się w zaświaty zanim pozwolenie nadejdzie, jak to w kilku wypadkach zanotowano, albo ktoś trzeci wtrąci się do ułożonego już „interesu" i wszystko się rozbije, jak to w życiu często bywa.

A ponadto mało, że trzeba czekać kilka tygodni, albo nawet gdzieniegdzie — i kilka miesięcy. Trzeba *składać różne dokumenty,* bo niektóre urzędy żądają metryk urodzenia, metryk ślubu (w pełnym wypisie), zaświadczenia obywatelstwa, ba nawet... fotografii Gdzie indziej znów żądają dowodów własności, planów, a nawet wykazu długów, przejmując w ten sposób funkcje w dziedzinie prywatno-prawnej, które zdawało by się do władz administracji politycznej nie należą. Dalej, trzeba *poddać się różnym badaniom,* i stać się nagle „podejrzanym", co oczywiście do przyjemności nie należy. Podanie składa się do Starostwa, ale „wywiady" przeprowadza policja oraz zarząd właściwej gminy. Badania te, na które wzywa się petentów, wkraczają nieraz w dziedzinę stosunków majątkowych, stanu rodzinnego itp. A potem, gdy już wszystkie wywiady i badania się skończą, trzeba sprawę „popychać", bo przecież podań jest dużo, a nowych urzędników do tych spraw nie przybyło, więc trzeba jeździć nawet do Województwa. A to zajmuje czas i kosztuje.

Więc korzystają z tego różni pokątni „doradcy", którzy „wyjaśniają" strapionym ludziom, że należy składać podania dodatkowe, chętnie przez nich... za drobną opłatą... „uskuteczniane". Nie brak zresztą wypadków notorycznego oszustwa, gdy taki pan „doradca" zjawia się na wsi i zapewnia, że za pewną opłatą on może „przepisać" grunt bez żadnego podania. I naiwni ludzie płacą, stając się — *ofiarą niesumiennych indywiduów, żerujących na korzystnej „koniunkturze"*, w której notariusz nie jest już godzien zaufania, bo tylko robi „trudności", każąc pisać podania i narażając na mitręgę i kłopoty ludzi, pragnących rozporządzić własnym kawałkiem ziemi!...

Oto obraz sytuacji. Jak pisze jeden z Notariuszów kresowych — „ludność jest przekonana, że ziemia przestała być jej własnością", a co za tym idzie *daje posłuch wszelkim złowrogim podszeptom* i w znacznej mierze, szczególnie gdy życie żąda szybkiego załatwienia sprawy, woli nie czekać i nie kłopotać się, bo nie wiadomo co z tego wyniknie, a po prostu *zawiera umowy „na słowo" lub na świstkach papieru przy pomocy usłużnych pokątniarzy.* Z różnych stron pogranicza dochodzą wieści, że „umowy pokątne wzrastają zastraszająco", jak pisze jeden z Notariuszów kresowych. Wytwarzają się nawet tu i owdzie „typy" tych umów, jak np. wydawanie przez sprzedawcę weksli gwarancyjnych na wypadek, gdyby z powodu przepisów granicznych nabywca zmuszony był opuścić „kupiony" grunt.

I oto stoimy wobec — *tragedii tysięcy lojalnych obywateli,* a zarazem wobec — *tragedii porządku prawnego w Państwie.*

V.

Skutki gospodarcze §§ 1 i 2 rozporządzenia z 22 stycznia 1937 r. dosadnie charakteryzują następujące słowa, wyjęte z pisma jednego z Notariuszów w większym przemysłowym mieście pogranicznym:

...Z powodu wydania ustawy o granicach nie tylko zamarł ruch w notariacie i hipotece, ale zamarł zupełnie ruch budowlany, stanęły liczne cegielnie, zmniejszył się ruch w różnych warsztatach drobnych rzemieślniczych, jak i w różnych przedsiębiorstwach handlowych i przemysłowych, budowle bowiem tutaj prowadzili różni przedsiębiorcy, który po ukończeniu roboty sprzedawali gotowy budynek, doręczali nabywcy klucze, obecnie zaś nikt nie chce ryzykować i powoduje to kompletne zamarcie w ruchu gospodarczym.

Zastój w legalnym obrocie nieruchomościami w pasie granicznym pociągnął z konieczności za sobą *gwałtowny spadek wpływów z opłat stemplowych* na rzecz Skarbu Państwa. Jest to oczywiście bezpośrednia konsekwencja takiego stanu rzeczy, że kancelarie notarialne w pasie granicznym nie mają prawie zupełnie... okazji do pobierania opłat od ob-

rotu nieruchomościami. Pozanotarialny, a więc bezprawny obrót nieruchomościami, oczywiście nie przynosi Skarbowi nic, a jeżeli zrzadka zdarza się, że niektóre Urzędy Skarbowe „stemplują" podobne umowy, to oczywiście nie jest to w porządku, gdy urząd państwowy respektuje prawnie bezskuteczne „dokumenty".

Oto kilka przykładów, opartych na danych źródłowych z pięciu kancelarii notarialnych, położonych w pasie granicznym, które to dane wymownie świadczą o ogromnym spadku wpływów z opłat stemplowych (analogicznie spadły oczywiście wpływy z opłat komunalnych):

1. w II kwartale 1937 r. notariusz pobrał ogółem tytułem opłat stemplowych 26.464 zł. 28 gr., w III kwartale 1937 r. tenże notariusz pobrał z tego tytułu 2.659 zł. 14 gr.;
2. w II kwartale 1937 r. (jak wyżej) — 11.933 zł. 79 gr., w III kwartale 1937 r. — 517 zł. 33 gr. (w tymże kwartale 1936 r. — 3.213 zł. 21 gr.);
3. w II kwartale 1937 r. (jak wyżej) — 3.623 zł. 18 gr., w III kwartale 1937 r. — 460 zł. 46 gr.;
4. w I półroczu 1937 r. notariusz pobierał na rzecz Skarbu Państwa przeciętnie miesięcznie 8.603 zł. 23 gr., w III kwartale 1937 r. — przeciętnie miesięcznie 1.426 zł. 45 gr.;
5. spadek wpływów z opłat stemplowych w kancelarii wyniósł w porównaniu z miesiącem czerwcem 1937 r.: w sierpniu 1937 r. — 66%, we wrześniu 1937 r. — 83%.

Jeszcze jeden przykład. W pewnym dużym pogranicznym mieście przemysłowym opłaty stemplowe w trzech kancelariach notarialnych przyniosły w okresie lipiec - październik 1936 r. — 88.481 zł. 25 gr., a w tym samym okresie 1937 r. — 19.522 zł. 91 gr.

Ale oto jeszcze bardziej uderzające zestawienie cyfrowe, bo dotyczy ono tylko wpływów z opłat stemplowych od aktów, obejmujących obrót nieruchomościami w zakresie „zakazanym". Otóż z tego tytułu notariusz w pewnym większym mieście na Ziemiach Wschodnich pobrał w II kwartale 1937 r.— 12.182 zł. 60 gr., a w III kwartale 1937 r. — 324 zł. 80 gr., zresztą tylko w sierpniu i we wrześniu, bo w lipcu wpływ ten wyraża się cyfrą — zero!

Oto kilka danych cyfrowych, obrazujących kompletną *katastrofę w dziedzinie legalnego obrotu nieruchomościami w pasie granicznym.* A ofiarą tej katastrofy w sensie zawodowym — stał się cały notariat pograniczny.

VI.

Przepisy o obrocie nieruchomościami w pasie granicznym postawiły notariuszów, mających kancelarie na obszarze powiatów pogranicznych, wobec *wydatnych trudności natury prawnej,* którym na tych łamach daliśmy w szeregu wywodów obszerny wyraz.

Te trudności interpretacji i stosowania rzeczonych przepisów ustępują jednak na plan drugi wobec *ogromnych trudności życiowych,* jakie muszą przezwyciężać notariusze w pasie granicznym. Stojąc wobec rozgoryczonych ludzi, notariusze szukają ratunku w Instrukcji ministerialnej, która wyjaśnia że... „notariusze nie mogą sporządzać kontraktów przed wykazaniem się zainteresowanego takim *(scl.* właściwego Wojewody) zezwoleniem", ale równocześnie dodaje:

W przypadkach jednak nagłych, gdy zawarcie aktu nie może ulec zwłoce i chodzi o nieruchomość, posiadającą urządzoną księgę wieczystą. uczynionym będzie zadość przepisowi § 1, gdy dokonanie wpisu hipotecznego uzależnione będzie od przedstawienia wzmiankowanego zezwolenia. W tych przypadkach zatem notariusze mogą sporządzać akty obligatoryjne z klauzulą uzależniającą ważność całego aktu od uzyskania wymienionego zezwolenia.

Niestety, nawet w stosunku do czynności hipotecznych, przytoczone ułatwienie jest mało ważkie, bo nawet na tych obszarach Państwa, gdzie mogłoby mieć skuteczność prawną, nie jest ono miarodajne dla sądów hipotecznych, jako wewnętrzne, nigdzie nawet urzędowo nie ogłoszone zarządzenie władzy administracyjnej.

Toteż w gruncie rzeczy nie ma dla notariusza życiowego wyjścia z sytuacji: musi on, o ile wypadek nie podpada pod zarządzone przez Wojewodę wyłączenia, odsyłać strony na drogę wyjednania pozwolenia, co w praktyce, jak przedstawiliśmy, w znacznej większości wypadków równa się przekreśleniu wszelkiej nadziei, by czynność w ogóle kiedykolwiek doszła do skutku.

A więc — *tych czynności, które stanowią podstawową rację i fundament bytu kancelarii notarialnych, na obszarze pasa granicznego od dnia 1 lipca 1937 r. po prostu prawie nie ma.* W wyniku — *stan notariatu na obszarze pasa granicznego jest wręcz rozpaczliwy.* I jeżeli sytuacja w najbliższych tygodniach nie ulegnie poprawie, to musi dojść do *katastrofy zawodowej, której skutki będą fatalne.*

Dla ilustracji położenia notariatu w pasie granicznym przytaczamy bez komentarzy wyjątki z pisma jednego z Notariuszów pomorskich, który w trzecim kwartale 1937 r., przy bardzo oszczędnym prowadzeniu kancelarii i bardzo skromnym trybie życia, dołożył, jak wyszczególnia, ponad 4 tysiące złotych. Dołożył — łatwo to się mówi. Z oszczędności, jeżeli je miał, z kredytu u ludzi, jeżeli go uzyskał. Sytuacja rozpaczliwa!

Oto wyjątki z goryczą przepojonego pisma:

...Minione miesiące po 1. lipca dały nam dostateczny obraz wyraźnej nędzy rejenta, stabilizującej się na poziomie scriby z przed 300 lat z gęsim piórem za uchem.

Kto sobie zda sprawę z tego, w jakim procencie nieruchomości w pasie granicznym znajdują się w rękach polskich, ten abstrahując od znanycb trudności w uzyskaniu zezwolenia

na nabycie dla obywatela Polaka — zorientuje się, że klientela granicznego notariusza spadła na stałe o 60%. Jego możliwości natomiast dochodowe z uwagi na finansowy ciężar gatunkowy tego ubytku personalnego w większym jeszcze stopniu się umniejszyły.

W takiej to sytuacji dzisiejszej przy zupełnym zanikaniu agendy notarialnej w pasie granicznym nie dziwić się, że notariusz — ta osoba społecznie eksponowana, ten luminarz w ośrodku prowincjonalnym — zadłuża się i nie może regulować rachunków drobnych kupców i rzemieślników, a w perspektywie najbliższej przyszłości widzi stałe już wizyty sekwestratora podatkowego, bo jakie to wydatki pokrywać, czy biuro utrzymać choćby na najskromniejszym poziomie, czy wydać na utrzymanie rodziny i dać się wyfantować do reszty za podatki, jeżeli zarabia się wszystkiego na miesiąc brutto 300 — 700 zł.

I skoro modnym się stało dzielenie Polski na tereny według klasyfikacji gospodarczej A — B — C, to nie ulega wątpliwości, że dla nas granicznych notariuszów wytworzyły się warunki życiowe Polski D, chociaż z całą świadomością godności i ważkości swego stanowiska, zwłaszcza na pograniczu wzięliśmy na swe barki obowiązki społeczne o ciężarze gatunkowym klasy A.

Pod tym względem — pod względem aktywności w życiu publicznym może nawet żyliśmy do pewnego stopnia ponad stan, lecz niechaj to pozostanie dla nas i dla całego notariatu chlubną kartu naszego udziału w odbudowie życia państwowego i w rozbudowie życia społecznego.

To wszystko zresztą wraz z solidnym przygotowaniem zawodowym dało temu rejentowi prowincjonalnemu odpowiednią pozycję społeczną. pełną zaufania, pełną powagi i godności.

Lecz i ten — że tak powiem — kapitał moralny wyczerpuje się, gdzie nie ma środków materialnych, gdzie niedostatek zaczyna podrywać zaufanie. To też mnożą się wypadki samosądu moralnego, kiedy to rejenci wobec władz swych przełożonych, powołanych między innymi do czuwania nad przestrzeganiem powagi i godności stanowiska notarialnego, oskarżają się niejako sami dyscyplinarnie, że w takich warunkach przy najlepszych chęciach nie są w stanie przestrzegać powagi i godności swego stanowiska, a raczej nie są w stanie zapobiec temu od ich woli niezależnemu poniżeniu.

Caveant consules!

Tak to się dzieje na Pomorzu, dzielnicy gospodarczo silniejszej, gdzie z wpływu miesięcznego 300 — 700 złotych, trzeba uiścić podatki, utrzymać kancelarię, opłacić personel i wreszcie... żyć. A cóż dopiero na Ziemiach Wschodnich, gdzie są kancelarie, które i takiego wpływu miesięcznego nie wykazują. Wszystko to razem — to *obraz katastrofy materialnej, za którą nieuchronnie kroczy widmo załamania moralnego, a załamanie moralne — to koniec notariatu!*

Jak dalece położenie jest katastrofalne, świadczą i głosy prasy codziennej, która nie zwykła u nas głębiej wnikac w położenie notariatu. A jednak wobec tego, co się dzieje w pasie granicznym, rozległy się alarmujące głosy i ze szpalt pism codziennych. Oto kilka przykładów.

Dziennik Poznański w Nr. 261 z dnia 11 listopada 1937 r. wywodzi p. t. *Z serii paradoksów naszej rzeczywistości — Notariusze w miasteczkach pogranicznych popadają w nędzę:*

Piszą nam z kół prawniczych:

Stanowisko notariusza należy do tych, które opinia społeczna zalicza do najlepiej sytuowanych. *Utarło się już mniemanie, że notariusz-rejent to człowiek zamożny, któremu się dobrze powodzi.* Z drugiej strony charakter ustawowy funkcji notariusza, jako męża zaufania publicznego i powiernika w sprawach osobistych i majątkowych obywatela — *darzyć powinien notariusza kredytem powszechnego zaufania.*

Szczególnie ważną jest rola notariusza w małym mieście prowincjonalnym. Jako człowiek materialnie i zawodowo niezależny, powoływany bywa do wielu organizacji społecznych wszelkiego rodzaju, i do związków samorządowych, — wszędzie traktowany z szacunkiem i uznaniem. *Nie będzie przesadą, jeśli powiemy, że w takich okolicznościach notariusze prowincjonalni wywierali duży wpływ kulturalny na swoje środowisko.* Ta aktywność w życiu społecznym uważana była dotychczas wśród obywatelstwa prowincjonalnego za obowiązek społeczny notariusza.

I słusznie!

Tego samego oczekiwał od notariuszy minister sprawiedliwości. W numerze 3-4 „Przeglądu Notarialnego“ z r. b. p. min. Grabowski pisał na temat notariatu, co następuje:

„Znaczenie notariatu wypływa z tego, co stanowi podstawę tego zawodu. Jest nią zaufanie publiczne do notariusza. Zaufanie to rodzi wprawdzie ustawa, ale je gruntuje i umacnia w społeczeństwie ten kapitał sił moralnych i intelektualnych, z którym każdy notariusz pełni swe obowiązki.

Obywatel w pełni zaufania składa w ręce notariusza wszystko to, co związane jest z posiadaniem mienia i prawami majątkowymi, tak samo jak w ręce lekarza składa swe zdrowie Od notariusza oczekuje obywatel takiego ukształtowania swoich stosunków prawnych, które zapewnią mu stałość i bezpieczeństwo przed zakusami ludzi złej woli. Powagą swego stanowiska notariusz nadaje moc prawną poszczególnym przejawom życia gospodarczego, które przyobleka w formy prawnie skrystalizowane i trwałe.

Dlatego też funkcje notariusza są tak bliskie funkcjom wymiaru sprawiedliwości i tak ścisła jest łączność między notariatem a sądem.

Z zaufania publicznego i rodzaju spełnianych przez notariat funkcyj wynika jego znaczenie społeczne oraz te możliwości, których spełnienia od notariatu oczekuję. Notariat daje wielkie uprawnienia, ale wzamian nakłada ciężki obowiązek pracy społecznej“.

Wydaje się pewnym, że tych wysokich pokładanych w nich nadziei, *notariusze dotychczas nie zawiedli.* Piszemy wyraźnie „dotychczas“, *gdyż dzisiejsza sytuacja materialna notariuszy prowincjonalnych, zwłaszcza z pogranicza, zaczyna układać się w ten sposób, że budzi jaknajpoważniejsze obawy na przyszłość,* przy czym szczególnie dotyczy to notariatów położonych w powiatach nadgranicznych.

Przyczyną tego budzącego obawy stanu rzeczy *jest wejście w życie z dniem 1 lipca b. r. nowych przepisów dotyczących wszelkich działań, także prawnych na terenach przygranicznych.* Przepisy te ograniczają w sposób tak wybitny obrót nieruchomościami położonymi w pasie przygranicznym, że życie gospodarcze i obrót prawny zamarły na tym odcinku zupełnie.

Jako pierwszy odczuł skutki takiego stanu rzeczy — *notariusz. Kancelarie ich świecą pustkami.* Nikt nie nabywa gruntów, gdy miesiącami trzeba czekać na otrzymanie zezwolenia na nabycie nieruchomości i w konsekwencji — *nikt nie przychodzi do kancelarii notariusza, który od paru miesięcy stanął wobec grozy zupełnej ruiny majątkowej.*

Co gorzej, cierpi na tym nie tylko kresowy notariusz, cierpi także interes gospodarczy państwa z powodu utraty należności za opłaty stemplowe a przede wszystkim odbija się to ujemnie na porządku prawnym, który podważany jest przez „dzikie", pozaprawne umowy prywatne.

Notariusze miast kresowych do niedawna elita na świeczniku społecznym, dzisiaj *gonią resztkami zasobów i stoją przed widmem całkowitej ruiny*, a co za tym idzie, przed utratą stanowiska społecznego, które dotychczas mieli. Najgorsze jest to, że *biedniejący z dnia na dzień notariusz, który nie jest w stanie regulować nawet drobnych należności finansowych, np. w sklepie żywnościowym, — traci zaufanie miejscowego obywatelstwa, a tym samym do reszty podkopuje swoją egzystencję.* Nic dziwnego, że w takich warunkach notariusze kresowi starają się opuścić swe placówki, niekiedy sami oskarżają się dyscyplinarnie i wymyślają powody, aby ich przenieść w inne strony kraju.

Sytuacja taka jest zła i wymaga *natychmiastowej naprawy.*

Lwowski Wiek Nowy z dnia 11 listopada 1937 r. w uwagach p. t. *Ustawa, która jest hamulcem. Transakcje w pasie pogranicznym*—wywodzi:

„Przegląd Notarialny" pisze:

„Z niektórych obszarów, włączonych do pasa granicznego, dochodzą nas w dalszym ciągu niepokojące wiadomości o zupełnym zahamowaniu obrotu nieruchomościami, wywołującym głębokie rozżalenie wśród ludności, szczególnie włościańskiej, która od dawien dawna przywykła do pewnych form obrotu ziemią i nie może się pogodzić z rzeczywistością, nakazującą... czekać na zezwolenie władzy państwowej.

„Donoszą nam z niektórych terenów, że to *„czekanie" trwa niepomiernie długo*, wobec czego znaczna część zamierzonych transakcji *w ogóle nie dochodzi do skutku*, gdyż upływ czasu przeważnie wpływa z tych lub innych względów ubocznych rozprzężająco na uzgodnioną już wolę stron, które rozchodzą się, by znajdować nowych kontrahentów, równie zresztą w tych warunkach niepewnych.

„Wytwarza się wręcz paradoksalna i irytująca sytuacja: dlatego, że chcemy się ochronić od niebezpieczeństwa przejścia nieruchomości w niepowołane ręce znikomej części reflektantów, dlatego *ma cierpieć olbrzymia większość uczciwych i lojalnych obywateli, dlatego ma być zahamowane życie w podstawowej dziedzinie obrotu gospodarczego*, dlatego ma ponosić straty Skarb Państwa z powodu zmniejszonego wpływu opłat stemplowych, dlatego kancelarie notarialne mają siedzieć z założonymi rękami.

„Wydaje się, że na dalszą metę sytuacja taka jest nie do pomyślenia. To też musi się znaleźć z tej sytuacji *wyjście*, któreby w sposób życiowy i celowy doprowadziło do *rzeczywiście harmonijnego powiązania wchodzących w grę interesów: bezpieczeństwa Państwa i wolności obrotu nieruchomościami*".

Również w artykule p. t. „Obrót nieruchomościami w pasie granicznym", umieszczonym w „Głosie Adwokatów"... (zesz. VII-VIII, 1937 r.—Red. *P. N.)*, zwrócono uwagę na to, że rozporządzenia, dotyczące granic państwa. jakkolwiek mają na względzie ważny interes bezpieczeństwa Rzeczypospolitej i troskę o pogranicze, to jednak z powodu *pewnych niedostatecznie przemyślanych przepisów budzą niebezpieczeństwo zahamowania życia gospodarczego* w szczególności obrotu ziemią w powiatach nadgranicznych i utrudnienia kredytu realnego, a w ogóle brzmienie niektórych przepisów stwarza dla praktyki *sytuację bez wyjścia*. Sprawa jest tym bardziej niebezpieczna, że stosowanie odnośnych przepisów zależy od *swobodnego uznania władzy administracyjnej* tak, iż orzeczenia nie będą podlegały zbadaniu przez Najwyższy Trybunał Administracyjny. Autor wytyka dalej, że nie wiadomo, jak notariusz przy sporządzaniu kontraktu, dotyczącego nabycia nieruchomości przez spółkę akcyjną lub spółdzielnię, ma się dowiedzieć, czy wszystkie *akcje lub udziały znajdują się w rękach obywateli polskich;* że obywatele polscy i polskie osoby prawne stawiane są w rozporządzeniu w pewnej mierze w *gorsze położenie*, niż cudzoziemcy. że rozporządzenia nie mówią nic o tym, czy nabycie nieruchomości w pasie granicznym *w drodze licytacji* wymaga uprzedniego zezwolenia władzy administracyjnej; że *cudzoziemcy* w wypadkach otrzymania nieruchomości w drodze spadkobrania ustawowego nie muszą się starać o zezwolenie ministra spraw wewnętrznych, natomiast *obywatele polscy muszą* je otrzymać, co nasunie duże trudności, które autor przykładowo przytacza i wywoła wśród ludności włościańskiej uczucie niezadowolenia i narazi ją na wysokie opłaty; że jest wątpliwym, czy *umowy przedwstępne*, dotyczące powyższych tranzakcji, wymagają zezwolenia ministra czy wojewody; czy w wypadku, gdy ktoś otrzyma decyzję odmowną na podanie o zezwolenie nabycia nieruchomości musi ją *sprzedać*, czy też nie może jej podarować i t. d."

Te niejasności wymagają załatwienia.

Warszawski Czas w Nr. 311 z dnia 13 listopada 1937 r. w notatce p. t. *Notariusze na terenach pogranicznych popadają w skrajną nędzę* — pisze:

Utarło się mniemanie, usprawiedliwione zresztą niedawną ordynacją, że notariat, to niezwykle spokojny, a pewny i zasobny kawałek chleba. Tak zresztą jest jeszcze i dzisiaj, ale nie na terenach przygranicznych, gdzie ostatnio wprowadzono specjalne przepisy o obrocie handlowym nieruchomościami. Przepisy te niemal zupełnie zahamowały ten obrót, co odrazu odbiło się katastrofalnie na instytucji pogranicznych notariuszów. Kancelarie ich świecą dziś pustkami.

W dodatku, jak zwykle, każdy przepis znajduje spryciarzy, którzy go obchodzą, tak też ma się sprawa ze sprzedażą gruntów i domów. Odbywa się ona nadal tylko w sposób tajny, lub oszukańczy, a więc z pominięciem kancelarii notarialnej. Tymczasem notariusze, którzy zawsze byli mecenasami wszelkiego ruchu społecznego i kulturalnego na prowincji, zapadają dziś w otchłań nędzy.

Mniejsza w tej chwili o mniemanie, że notariat to... „niezwykle (!) spokojny (!) i zasobny (!) kawałek chleba" i... „że tak zresztą jest jeszcze i dzisiaj, ale nie na terenach przygranicznych""... i że w ogóle „notariusz-rejent to człowiek zamożny, któremu się dobrze powodzi". Mniejsza, powiadamy, w tej chwili o te zgeneralizowane i zupełnie nieusprawiedliwione mniemania. Do tego tematu, po raz zresztą któryś, będziemy niebawem mieli okazję powrócić. W tej chwili istotne jest to, że i prasa codzienna określa położenie notariatu w pasie granicznym, jako — *popadanie w skrajną nędzę.*

Czy wobec tego wszystkiego właściwe czynniki państwowe, którym powierzona jest piecza nad notariatem, nie podejmą niezwłocznie szeroko zakrojonej akcji zaradczej, by *ratować od ruiny i upadku około 150 kancelarii notarialnych w Państwie?*

VII.

Jakież wyjście z wytworzonej sytuacji?

Jakkolwiek niepowołani, pragniemy i ze swej strony wysunąć pewne koncepcje, które może zmieszczą

się w ramach, dyktowanych założeniem podstawowym przepisów o granicach Państwa, których to ram oczywiście znać nie możemy.

Pierwszy etap naprawy sytuacji, który może być dokonany niezwłocznie, to *rozszerzenie zakresu wyłączeń* na podstawie § 34 rozporządzenia z 22 stycznia 1937 r. oraz *wydatne uproszczenie i przyśpieszenie procedury* wydawania pozwoleń w wypadkach, nie objętych rozszerzonymi wyłączeniami.

Ponieważ wszyscy P.P. Wojewodowie już się wypowiedzieli w rozporządzeniach wyłączających, przeto Ministerstwo Spraw Wewnętrznych na podstawie tego materiału i dotychczasowych doświadczeń mogłoby rozszerzyć zakres wyłączeń, a to:

pod względem terytorialnym — wyłączyć oznaczone tereny pasa granicznego spod ograniczeń w zakresie obrotu nieruchomościami;

pod względem rzeczowym — wyłączyć nieruchomości wiejskie do obszaru przynajmniej 10 ha (analogicznie do dzierżawy) oraz te nieruchomości, których właściciele uzyskają na określony przeciąg czasu pozwolenie na zbycie bez względu na osobę nabywcy;

pod względem osobowym — wyłączyć dodatkowo osoby, które uzyskają zezwolenie na nabycie nieruchomości, ważne na określony, dostatecznie długi przeciąg czasu, jednakże bez konieczności oznaczania obiektu, jaki zamierzają nabyć oraz osoby, które są już w tej samej miejscowości właścicielami nieruchomości tego samego rodzaju.

Równolegle z tak rozszerzonymi wyłączeniami, powinno iść *ustalenie jednolitej dla całego Państwa, możliwie uproszczonej procedury załatwiania podań* o pozwolenie na dokonanie transakcji w zakresie obrotu nieruchomościami na obszarze pasa granicznego. W każdym Starostwie powinien być specjalnie upoważniony przez właściwego Wojewodę urzędnik, który podania te rozpoznaje i sam decyduje, podpisując z upoważnienia Wojewody, a jedynie w wypadkach wyjątkowych, gdy szczególne względy tego wymagają, przedkłada sprawę Województwu. Decyzja owego specjalnego urzędnika opierać się winna w zasadzie na załączonym do podania jednym dokumencie, a mianowicie zaświadczeniu zamieszkania, wydanego przez właściwy zarząd gminny, a obejmującego wszystkie potrzebne i z góry w jednolitym formularzu ustalone dane. Jedynie w wypadkach szczególnych winny być zarządzane wywiady, badania itp. Sprawy powinny być załatwiane szybko, w miarę możności odręcznie, a w żadnym wypadku oznaczony w Instrukcji ministerialnej maksymalny termin miesięczny nie może być przekroczony.

Po tych zarządzeniach wewnętrznych, możliwych w obecnym stanie prawnym, winna przyjść kolej na *zmianę samych podstaw prawnych* — w tym mianowicie np. sensie, by każda umowa, dotycząca nieruchomości i osób nie wyłączonych spod ograniczeń, mogła być przez notariusza sporządzana, ale niezwłocznie komunikowana w odpisie władzy administracyjnej, której przysługiwałoby w oznaczonym terminie prawo odmówienia akceptacji: odpowiednie zastrzeżenie figurowałoby w treści aktu (anal. do stanowiska cytowanej Instrukcji ministerialnej co do „nagłych" czynności hipotecznych).

Wydaje się, że byłoby to dostatecznie skuteczne w stosunku do osób, których sumienie obywatelskie nie jest czyste lub które będą miały podstawę do obawy, że grozi im unieważnienie zawartej umowy. Osoby te będą mogły zabezpieczyć się przez ewentualne wyjednanie pozwolenia z góry, która to forma jako fakultatywna winna być wobec tego utrzymana.

Oto kilka luźnych sugestii, zmierzających do naprawy obecnego położenia w pasie granicznym w zakresie obrotu nieruchomościami. Pozwalamy sobie mniemać, że sugestie te nie kolidują z naczelnym założeniem niniejszych uwag, a mianowicie — *dążeniem do harmonijnego powiązania wysokich interesów Państwa z wymaganiami codziennego życia w zakresie obrotu nieruchomościami.* Jeżeli się mylimy, to na pewno istnieją inne skuteczne sposoby naprawy sytuacji, jaką przedstawiliśmy.

W każdym razie *obecny stan rzeczy nie może dłużej trwać!* Tragedia pasa granicznego musi być rozwiązana zanim nie poczyni zbyt już głębokich spustoszeń materialnych i moralnych. Wołamy o to rozwiązanie, o szybkie i skuteczne rozwiązanie, nie tylko *w imię ratowania od zagłady notariatu na terenach pogranicznych,* ale w imię *interesów ludności tych terenów,* a wierzymy, że i *w imię dobrze pojętych wewnętrznych interesów Państwa.*

OD REDAKCJI

W NASTĘPNYM NUMERZE

W ZWIĄZKU Z OTWARCIEM ZWYCZAJNEJ SESJI SEJMU I SENATU

PRZEDSTAWIMY W KOLEJNYM

OBSZERNYM WYWODZIE REDAKCYJNYM

INNE—POZA SPRAWĄ PASA GRANICZNEGO — BIEŻĄCE ZAGADNIENIA NOTARIATU

ADW. DR ZYGMUNT FENICHEL

HIPOTEKA I KSIĘGI WIECZYSTE
W PROJEKCIE PRAWA RZECZOWEGO*)

I. Podkomisja prawa rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej przedłożyła w połowie 1937 r. obszerny projekt prawa rzeczowego, liczący 445 artykułów, opracowany przez referenta prof. *Zolla* przy współudziale prof. *Wasilkowskiego*, uchwalony w pierwszym czytaniu. Prace Komisji Kodyfikacyjnej najpierw nad ustawą hipoteczną rozpoczęły się już w 1929 r., a od 1933 postanowiono opracować całokształt prawa rzeczowego. W pracach tych od samego początku brał udział prof. *Zoll* jako referent główny.

Przedłożony projekt jest dojrzałym owocem żmudnej pracy Komisji Kodyfikacyjnej, która w latach 1933 — 1937 odbyła aż 231 posiedzeń. Przy studium tego projektu i omawianiu go pamiętać należy o tym, że projekt ten normuje jedną, bodaj czy nie z najtrudniejszych części prawa prywatnego, wżynającą się głęboko w życie społeczeństwa. Od sposobu unormowania prawa rzeczowego będzie zależała siła państwa polskiego. Pamiętać bowiem należy, że własność, a więc najważniejsza instytucja prawa rzeczowego, względem której inne instytucje jak służebność i zastaw, mogą uchodzić za pochodne, jest uznana w art. 99 konstytucji marcowej, dotąd nadal obowiązujący (p. art. 81 Konstytucji kwietniowej z 1935 r.) za „jedną z najważniejszych podstaw ustroju społecznego i porządku prawnego".

Komisja Kodyfikacyjna miała przed sobą zadanie niezmiernie trudne, skoro w poszczególnych częściach państwa polskiego obowiązują prawa wykazujące bardzo znaczne różnice. Nie można było prawa w jednej dzielnicy obowiązującego, rozciągać, jak to niektórzy domagali się odnośnie prawa hipotecznego, na terytorium całego państwa. Nie byłoby to bowiem polskie prawo, lecz prawo obce.

Przy omawianiu projektu, nie należy go krytykować z punktu widzenia jednego dzielnicowego prawa, lecz należy rzecz ująć szerzej, a mianowicie czy dana instytucja, nawet jeśli w dawnej dzielnicy nie była dotąd znana, wytrzymała gdzie indziej próbę życiową i może być w Polsce wprowadzona.

Projekt nie wprowadza jakichś oryginalnych koncepcyj czy też instytucyj, gdzie indziej niewypróbowanych, co Autorom za wielką zasługę poczytać należy. Prawo rzeczowe nie jest bowiem odpowiednim terenem dla oryginalności. Nie znaczy to, by obce instytucje przenoszono dosłownie do projektu polskiego, lecz wszędzie „wyczuć" można dążność przystosowania instytucyj odnośnych do życia prawnego w Polsce.

Mimo, że prawo rzeczowe jest, jak wyżej już wspomniałem, jedną z najtrudniejszych części prawa prywatnego, projekt ujmuje odnośne instytucje krótko, jasno i stylem łatwo zrozumiałym. Gdy się porówna projekt z obcymi prawami przyznać należy wyższość naszemu projektowi. Nie będzie on tylko księgą dostępną dla „wtajemniczonych", lecz będzie prawem zrozumiałym dla społeczeństwa i w tym znaczeniu prawem ludowym. Projekt unika, o ile możności, odsyłań do innych artykułów, co wpływa na jasność przepisów i co go korzystnie odróżnia od ustaw obcych (np. prawa niemieckiego).

II. Po powyższych ogólnych uwagach zajmę się w kolejności omówieniem istotnych przepisów, dotyczących hipoteki i ksiąg wieczystych.

Przepisy dotyczące hipoteki zamieszczone zostały w tytule V „Prawa zastawnicze". Dział II tego tytułu o hipotece wyprzedza dział I, zawierający przepisy ogólne *(art. 183—193)*.

Prawa zastawnicze uznane są w projekcie jako prawa rzeczowe, gdyż dają one uprawnionemu bezpośrednią władzę nad danym przedmiotem i są skuteczne wobec każdej innej osoby[1]). Projekt nie normuje przywilejów, jak to czyni ustawa z 1818, to jest należytości ciążących na nieruchomości bez wpisu[2]).

Art. 183 projektu określa cel prawa zastawu, a mianowicie, że daje ono zastawnikowi „możność zaspokojenia oznaczonej wierzytelności z przedmiotu obciążonego, z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi osoby, do której ten przedmiot należy (zastawcy)". Określenie powyższe identyczne jest z definicją prof. *Zolla*[3]). Nasuwa się wątpliwość, czy zastawnik ma pierwszeństwo tylko przed wierzycielami osobistymi dłużnika, jak to wynikałoby z art. 183, czy też także przed wierzycielami, którzy później prawa zastawnicze uzyskali (art. 403

*) W dalszym toku akcji publicystycznej, mającej na celu możliwie wszechstronne odtworzenie opinii w sprawie urządzenia Hipoteki i Ksiąg Wieczystych w Projekcie Prawa Rzeczowego, ogłaszamy z kolei obszerny wywód, którego Autorem jest P. Dr *Zygmunt Fenichel*, Adwokat w Krakowie. (Red.).

1) *Zoll*, Zagadnienia Kodyfikacyjne z zakresu prawa rzeczowego. *Przegl. Not.* 9/36.

2) *Glass*, Zarys prawa hipotecznego w orzecznictwie polskim, str. 112.

3) *Zoll*, Prawa zastawnicze, str. 4.

projektu i nast.)? Jeśli o pierwszeństwie ma być już mowa w art. 183, należałoby może ująć art. 183 ogólniej, a mianowicie, że zastawnik ma pierwszeństwo powstaniem swym uzasadnione. Stosunku do osobistych wierzycieli nie należy może wogóle zaznaczać, skoro ci żadnego pierwszeństwa nie mają. Możnaby też kwestię pierwszeństwa wogóle w art. 183 pominąć, jak to czyni § 447 K. c. austr.[4]), a i art. 2071 Kod. Nap.

Według *art. 184* projektu „przedmiotem praw zastawniczych są prawa majątkowe, jako to własność rzeczy, własność patentu, wierzytelność". Przepis ten przykładowo wylicza przedmiot praw zastawniczych, gdyż i inne prawa mogą być przedmiotem praw zastawniczych, jak np. użytkowanie na rzeczach, prawa na dobrach materialnych i t. d.

Wątpliwości budzi celowość *art. 185*, według którego „część ułamkowa prawa może być obciążona prawem zastawniczym tylko w przypadku, gdy stanowi udział współuprawnionego". Przepis wzorowano na § 1114 K. c. niem. Jakkolwiek można być zwolennikiem ograniczeń obciążenia ułamkowych części, to jednak liczyć się należy z faktem istnienia ich w dość znacznej ilości i dlatego nie należy utrudniać obciążania tychże.

Projekt tworzy jednolite pojęcie praw zastawniczych, którymi są hipoteka i zastaw. Hipoteka jest prawem zastawniczym na nieruchomości albo na wierzytelności hipotecznej (subintabulat), zastaw zaś jest prawem zastawniczym na rzeczy ruchomej *(art. 186)*. Przez utworzenie jednolitego pojęcia praw zastawniczych odróżnia się projekt korzystnie od prawa niemieckiego, które zna osobno prawo zastawu na ruchomościach i prawach, obok tego zaś są hipoteka, dług gruntowy i rentowy, bez jednej wspólnej nazwy.

Art. 189 projektu uznaje między innymi za nieważne zastrzeżenia, że przedmiot zastawu nie może być zbyty lub obciążony innym prawem oraz że w braku zaspokojenia w terminie prawo obciążone przejdzie na zastawnika. Nie widzę powodu, by w zupełności wykluczyć możność zastrzeżenia co do nieobciążania lub niezbywania. Zastrzeżenie drugie co do nieważności przejścia prawa na zastawnika w braku zaspokojenia, znajduje się w dziale I. zawierającym przepisy ogólne, a więc dotyczące tak hipoteki jak i zastawu. Tymczasem art. 285 dotyczący zastawu na rzeczach ruchomych i art. 296 odnoszący się do zastawu na dobrach niebędących rzeczami przewidują możność zawarcia umowy ważnej o przejście na własność zamiast zapłaty. Należałoby może zastrzeżenie to, o ileby ono miało zostać, z art. 189 wyeliminować dla usunięcia wątpliwości i wstawić do działu o hipotece, przez co podkreślonoby, że t. zw. *pactum comissorium* dotyczy tylko nieruchomości.

Dział II. normuje instytucję hipoteki, którą to nazwę wprowadzono za prawem z 26.IV.1818. Do powstania hipoteki potrzebna jest umowa (hipoteka umowna), albo wykonalny tytuł egzekucyjny (hipoteka przymusowa) oraz wpis do księgi wieczystej. Przepis powyższy przypomina § 873 K. c. niem. oraz § 451 K. c. austr. Nie wymienia *art. 194* hipoteki prawnej, jaką znają art. 49 i 50 prawa z 1818 r.

Z wyżej cytowanego art. 183 projektu nie wynika koniecznie, że wierzytelność odnośna musi być pieniężna. Przewiduje to dopiero *art. 196*, uważając wpis, nie opiewający na wierzytelność pieniężną, za nieważny. Możliwość zastawu dla wierzytelności niepieniężnej przy rzeczach ruchomych przewiduje art. 280 projektu. Projekt słusznie nie postanawia nic w tym kierunku, czy wpisy odnośne mogą być w walutach obcych, czy też muszą być wyłącznie w walucie krajowej, gdyż odnośne przepisy nie należą do prawa hipotecznego.

Art. 197 określa co hipoteka zabezpiecza (kapitał, odsetki umowne w granicach K. p. c., odsetki ustawowe i koszty procesu). Artykuł ten należałoby przystosować do art. 284 i nie ograniczać zabezpieczenia tylko do kosztów procesu, ale do wszelkich przyznanych kosztów, a więc również kosztów egzekucyjnych.

Art. 200 i *201* projektu dotyczące hipoteki łącznej, a wzorowane na § 1132 K. c. niem., należałoby ująć w jeden artykuł, skoro treść ich jest pokrewna.

Rozdział II. normujący „przelew wierzytelności hipotecznej" należałoby zamieścić po przepisach dotyczących hipoteki, w szczególności po rozdziale o wygaśnięciu hipoteki. Najpierw bowiem należy wyczerpująco unormować samą hipotekę, potem zaś dopiero przelew.

Nie uważam za konieczne, by oświadczenie zbywcy przy przelewie musiało być pod nieważnością złożone w formie aktu notarialnego *(art. 204* § 2). a to samo dotyczy zrzeczenia się *(art. 228)*. Jeśli bowiem uzasadniony jest art. 195, żądający pod nieważnością formy aktu notarialnego dla oświadczenia osoby ustanawiającej hipotekę, to z chwilą, gdy hipoteka już istnieje, zmiana jej może odbywać się na podstawie aktu notarialnie uwierzytelnionego. Zaznaczyć należy, że powyższe przepisy (art. 195 i 204) nie żądają dla samej umowy formy aktu notarialnego, lecz tylko dla oświadczeń czy to ustanawiającego hipotekę, czy też zbywcy, wobec

---

[4]) *Ehrenzweig, Sachenrecht*, str. 416.

czego zgoda drugiej strony może nastąpić w zwykłej formie.

Przykładem jasności i zwięzłości jest np. *art. 206*, który brzmi: „§ 1. Wierzyciel nie może dokonać przelewu wierzytelności, zachowując hipotekę, która ją zabezpiecza“. § 2. Hipoteka nie może być przeniesiona bez wierzytelności“. Przepis ten wzorowany na § 1153 K. c. niem. może być przykładem ścisłej i zwięzłej kodyfikacji.

Przepisy prawa rzeczowego winny, o ile możności, być zgodne z obowiązującym w Polsce prawem, w szczególności z K. p. c. i K. z. Projekt też kilka razy powołuje się tak na K. p. c. (np. art. 190. 197, 213) jak i K. z. (art. 193).

Przy przelewie wierzytelności hipotecznej projekt tworzy jednak częściowo odmienne normy, i dlatego *art. 207* nasuwa pewne wątpliwości. Brzmi on: „W razie przelewu wierzytelności hipotecznej, właściciel obciążonej nieruchomości, który dokonał spłaty kapitału do rąk zbywcy, nie może powoływać się wobec nabywcy na brak zawiadomienia o przelewie. Jednakże zapłata odsetek do rąk zbywcy zwalnia właściciela, jeżeli nie otrzymał piśmiennego zawiadomienia o przelewie od zbywcy lub nabywcy, albo nie został zawiadomiony przez sąd prowadzący księgę wieczystą“. Gdyby nie zamieszczono zdania drugiego art. 207, możnaby przepisu tego bronić tym, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych odnosi się też do wierzytelności (art. 205) i że nieznajomością wpisów nie można się zasłaniać (art. 392). W art. 207 zrobiono jednak odrębną normę dla kapitału, odrębną zaś dla odsetek, co nie powinno mieć miejsca, skoro cała wierzytelność jest jedną całością.

Nasuwa się dalsza wątpliwość, czy należy tworzyć normę odmienną od art. 173 K. z. Kodeks zobowiązań nie wprowadził norm takich jak art. 1690 Kod Nap., według którego, nabywca jest względem trzecich wwiązany *(saisi)* dopiero przez doręczenie *(signification)* przelewu dłużnikowi, albo przez przyjęcie przelewu, dokonane przez dłużnika w akcie urzędowym[5]). Art. 173 K. z. chroni dłużnika w dobrej wierze, t. j. niewiedzącego o przelewie. Gdy jednak dłużnik zawiadomienie o przelewie już otrzymał ochrona ustaje[6]). Należy zatem przede wszystkim unormować jednolicie tak spłatę kapitału jak i odsetek. Następnie przelew winien wywierać skutek, tak jak według art. 173 K. z., dopiero od chwili zawiadomienia o nim. Rzeczą interesowanych jest uczynić wszystko co potrzebne, aby właściciel został o przelewie uwiadomiony.

Odrębny rozdział III. „Zmiana treści hipotek“ jest zbyteczny. *Art. 210*, że do zmiany treści hipoteki potrzebna jest umowa i wpis do księgi wieczystej można włączyć jako § 2 do art. 194.

Autorzy projektu starają się usunąć wszelkie nasunąć się mogące wątpliwości i dlatego postanowili w *art. 211* § 1, że „zmiana terminu lub miejsca płatności wierzytelności hipotecznej może nastąpić bez zgody osób, którym służą na nieruchomości prawa z pierwszeństwem równym lub niższym“. Przepis ten można skreślić, gdyż uznać go należy jako samo przez się zrozumiały.

Przepisy dotyczące zakresu obciążenia hipoteką *(art. 212 — 217)* wzorowano przeważnie na § 1120 i nast. K. c. niem. Czy jednak czasokresy z art. 213 § 2 projektu nie są za krótkie? Czy nie należałoby inaczej unormować w razie ujawnienia zapłaty w hipotece (por. art. 401 K. z.)?

Również przepisy dotyczące ochrony hipoteki *(art. 218—223)* wzorowano na § 1133 i nast. K. c. niem. Według *art. 219* „wierzyciel hipoteczny może żądać, aby właściciel nieruchomości zastosował środki, potrzebne dla zapobieżenia zmniejszenia wartości nieruchomości obciążonej. Może również wystąpić do Sądu o zarządzenie sekwestru“. Należałoby określić, czy sekwestr ten uzyskuje się w drodze zarządzenia tymczasowego według części II. K. p. c., w którym to przypadku konieczne jest wytoczenie pozwu w ciągu 2-ch tygodni (art. 840 K. p. c.), czy też mamy tu do czynienia z samodzielnym środkiem, bez konieczności wytoczenia powództwa. Również mogą nasunąć się wątpliwości, czy upoważnienie sądowe udzielone według *art. 220* wierzycielowi do wykonania czynności potrzebnych do zapobieżenia grożącemu zmniejszeniu wartości nieruchomości ma nastąpić w drodze pozwu (por. art. 818 i 819 K. p. c.), co byłoby sprzeczne z koniecznością szybkiego działania, czy też w drodze innego postępowania. Prawdopodobnie w przepisach wprowadczych, kwestie te zostaną wyjaśnione. Według orzecznictwa do § 1134 K. c. niem. zarządzenia te mogą być wydane w drodze wyroku lub zarządzenia tymczasowego[7]).

Według *art. 224* wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki, według zaś art. 225, przedawnienie wierzytelności nie pozbawia wierzyciela prawa zaspokojenia się z nieruchomości, obciążonej hipoteką. *Art. 225* jest zatym wyjątkiem w stosunku do art. 224, gdyż przedawnienie według K. z. powoduje zasadniczo również wygaśnięcie zobowiązania, na co wskazuje to, że dział VII. K. z. o przedawnieniu, jest jednym z działów tytułu IV. o wygaśnięciu zobowiązań. Art. 225 korzystnie różni się od stanowi-

[5]) *Domański*, Instytucje K. z., str. 701.

[6]) *Longchamps*, Zobowiązania, str. 300.

[7]) *Warneyer, Komentar zum BGB*, str. 349.

ska zajętego przez prawo austriackie, gdzie § 1483 K. c. o możności zaspokojenia się z zastawu, mimo przedawnienia wierzytelności odnosił się tylko do ruchomości, podczas gdy prawa hipoteczne gasły po upływie ogólnego terminu przedawnienia (30 wzgl. 40 lat)[8]). Art. 225 zbliżony jest do § 223 K. c. niem. i art. 123 prawa z 1818 r.

Z uwagi na art. 220 K. z., według którego dłużnik, który spełnił świadczenie może żądać od wierzyciela pokwitowania, a jeżeli ma w tym interes nawet w pewnej formie, nasuwa się pytanie, czy konieczny jest jeszcze *art. 230* projektu („dokonywając zapłaty, właściciel nieruchomości może żądać od wierzyciela dokumentów potrzebnych do wykreślenia hipoteki"). Naturalnie, że treść obu tych przepisów nie jest identyczna, jednak cel ich jest identyczny.

III. Rozdział VII. projektu zawiera przepisy o prawie rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym i hipotece właściciela *(art. 231 — 243)*. Przepisy odnośne wzorowano przeważnie na noweli III. do Kod. cyw. austr., częściowo zaś na K. c. niem., zupełnie zaś nieznane są te instytucje na pozostałym obszarze Polski.

O ile chodzi o istniejące systemy co do posuwania się naprzód wierzycieli hipotecznych, to prawo rzymskie zezwalało posuwać się naprzód wierzycielom w miejsce opróżnione wskutek zgaśnięcia prawa zastawu posiadającego lepsze od nich pierwszeństwo. Posuwanie się naprzód następowało tu automatycznie, wobec czego wierzyciel uzyskiwał bez żadnego wzajemnego świadczenia lepsze miejsce, a właściciel nie mógł uzyskać korzystniejszego kredytu[9]). Jest to jednak nieuzasadnione, gdyż wierzyciel otrzymując pierwotnie gorsze miejsce, zastrzega sobie korzystniejsze warunki[10]). Dlatego to nowsze prawo odmawia wierzycielowi prawa automatycznego posuwania się naprzód. I tak np. prawo szwajcarskie przewiduje t. zw. system stałych miejsc zastawniczych, polegający na tym, że w razie wygaśnięcia hipoteki, wierzyciele nie posuwają się naprzód, a właściciel może pustym miejscem dysponować (art. 813 i 814). Również prawo niem. przyjęło system negacji prawa dalszych wierzycieli do posuwania się naprzód[11]), nie tworzy jednak miejsc pustych, lecz wygaśnięta hipoteka staje się hipoteką właściciela (§ 1163 K. c. niem.). Nowela III. austr., na której opiera się prawo polskie, jest jak to trafnie określa prof. *Gołąb* w pracy wyżej powołanej, zlepkiem, na którego dnie znaleźć można wszystkie znane systemy. Jest to system idący po linii wykluczenia posuwania się naprzód, któremu jednak zarzucono, że jest nieprzejrzysty i skomplikowany, gdyż właściciel posiada tu szereg uprawnień zupełnie ze sobą nie złączonych. System austr. umożliwia wykorzystanie kredytu realnego przez trzymanie w pogotowiu prawa zastawu o oznaczonym pierwszeństwie. Dobrze się stało, że Komisja Kodyfikacyjna instytucję powyższą, życiu gospodarczemu tak potrzebną, wprowadziła.

Art. 231 projektu przyznaje właścicielowi nieruchomości w razie wygaśnięcia hipoteki, tak umownej jak i przymusowej, prawo rozporządzania miejscem opróżnionym w granicach wygasłej hipoteki. Zdanie drugie tego artykułu należałoby ogólniej i krócej ująć, a mianowicie połączyć z zdaniem pierwszym, że właściciel może przenieść na nową hipotekę. Z takiego postanowienia już wyniknie samo w drodze interpretacji, że prawo to odnosi się również do już istniejących hipotek. Już z art. 231 projektu wynika, że teoria romanistyczna o akcesoryjności prawa zastawniczego nie odnosi się do hipoteki, skoro mimo wygaśnięcia wierzytelności, hipoteka aż do wykreślenia jej istnieje. Dlatego to może zbyteczne jest postanowienie *art. 232*, że prawo właściciela do rozporządzania miejscem opróżnionym może mieć zastosowanie, gdy wierzytelność, dla której hipoteka jest ustanowiona, wcale nie powstała. Jeśli jednak art. 232 jako usuwający wątpliwość zostać może, to *art. 233* przyznający powyższe prawo odnośnie opróżnionego miejsca wskutek przeniesienia na nią hipotekę, jest zbyteczny, gdyż przepis ten wynika już z art. 231. *Art. 234* wzorowany na § 37 noweli austr. wyraża zasadę *successio hypothecaria*, o ile z wykreśleniem hipoteki właściciel nie zachowa prawa tego dla siebie. Prawo to jednak w odróżnieniu od § 37 nie jest czasowo ograniczone, co uznać należy za uzasadnione.

Art. 237 co do prawa rozporządzania w razie częściowego wygaśnięcia oparto na orzeczeniu plenarnym S. N. w Wiedniu z 8.X.1919 Zb. I/101. Na przykładzie tym stwierdzamy, jak Autorzy starali się doświadczenie nauki i orzecznictwa zużytkować dla prawa polskiego[12]).

Art. 238 co do zrzeczenia się z prawa korzystania rozporządzaniem miejscem opróżnionym, oparty na § 469 K. c. austr. nie budzi żadnych zastrzeżeń — z tym jednakże, że w zdaniu drugim zamiast słowa „może" należałoby użyć słowa „winno".

Art. 240 i nast. o rozporządzaniu w przypadku hipoteki łącznej wzorowano na poglądach nauki[13]).

---

[8]) *Stubenrauch, Komentar zum a. B.G.B.*, str. 791.

[9]) *Kraus*, Prawo ksiąg gruntowych w b. zab. pruskim, str. 77.

[10]) *Ehrenzweig, o. c.* str. 511.

[11]) *Gołąb*, Rozporządzanie hipoteką przez właściciela, str. 32.

[12]) Cytowane u *Korzonka*, Ustawa hipoteczna, str. 202.

[13]) *Ehrenzweig, o. c.* str. 516.

Jedynie *art. 241* oparty na § 1172 K. c. niem. będzie skomplikowany w praktycznym wykonaniu i dlatego należałoby obmyśleć inny sposób obliczenia.

Art. 243 przewiduje dwa przypadki hipoteki właściciela (t. zw. *Eigenthümerhypothek),* a mianowicie, gdy wierzytelność zabezpieczona hipotecznie przejdzie na właściciela nieruchomości i gdy własność nieruchomości przejdzie na wierzyciela, a wierzytelność pozostaje nadal w mocy. W obu przypadkach mimo zjednoczenia osoby właściciela i wierzyciela w jednej osobie, prawa wierzyciela hipotecznego nadal istnieją i mogą być przeniesione na inną osobę. Przepis ten częściowo wzorowano na § 1446 K. c. austr.

Hipoteka kaucyjna została w projekcie wyczerpująco unormowana. Nie oparto się na prawie z 1818 r., skoro prawo to nie przewiduje żadnych w tym kierunku przepisów, a dopiero potrzeby życia oraz elastyczność orzecznicwa hipotekę tę wprowadziły[14]). Zanadto ciasny był również na dzisiejsze stosunki system przyjęty przez ustawę hipoteczną austr. z 1871, która przewiduje hipotekę kaucyjną tylko dla zabezpieczenia wierzytelności, mogących powstać z kredytu, z zawiadywania cudzymi sprawami, z tytułu rękojmi za braki i z tytułu odszkodowania (§ 14). Stałe orzecznictwo do tego przepisu uważa wyliczenie w § 14 ust. 2 za wyczerpujące.

Najszerzej i dla życia gospodarczego najwygodniej unormowana została hipoteka kaucyjna w § 1190 K. c. niem., według którego wystarcza oznaczenie najwyższej kwoty, do której wysokości nieruchomość ma odpowiadać, a ustalenie wierzytelności zostaje stronom na później zastrzeżone. Hipotekę tę nazywa się też tu maksymalną, a rozbudowało ją w Niemczech orzecznictwo. Wystarczy tu ogólne podanie podstawy prawnej (*RG* 65, 364), a można hipotekę tę ustanowić dla wszystkich teraźniejszych i przyszłych wierzytelności danego wierzyciela do odnośnego dłużnika. Nie potrzeba wtedy oznaczać bliżej rodzaju wierzytelności ani stosunku prawnego, gdyż nie ogranicza się tu odpowiedzialności do pewnych tylko roszczeń (*RG* 75, 247).

Na tych zasadach orzecznictwa niemieckiego opiera się hipoteka kaucyjna w projekcie. Hipoteka kaucyjna jest w prawie polskim rzeczywistą hipoteką, a nie warunkowym prawem. Różni się jedynie tym od hipoteki zwykłej, że podana jest najwyższa suma, jaką hipoteka ma zabezpieczać i w tym względzie wierzytelność jest oznaczona w rozumieniu art. 183. Wierzytelność, którą zabezpiecza hipoteka ta, jest według *art. 244* projektu o wysokości zmiennej lub jeszcze nie ustalonej, a przykładowo wyliczono *(verba legis:* „jako to") należności, jakie ma zabezpieczać, jak uboczne należności wierzytelności hipotecznej, wierzytelności z rachunku bieżącego lub otwartego kredytu, roszczenia o odszkodowanie z pewnego stosunku. W wyliczeniu powyższym poznajemy § 14 ust. 2 ust. austr. hipot., mimo że projekt stanowisko ust. austr. odrzucił, skoro według art. 245 każda hipoteka może być jako kaucyjna wpisana. Nadto kaucyjną jest hipoteka zabezpieczająca wierzytelność z dokumentów zbywalnych przez indos albo z dokumentu na okaziciela. Wobec treści art. 244 i 245 zachodzi pytanie, czy wyliczenie w *art. 244* jest konieczne, skoro każda hipoteka, nazwana tak przez strony, może być kaucyjna. Zasadniczo szerokie zastosowanie hipoteki kaucyjnej uznaję za uzasadnione, jednak z uwagi na takie ujęcie, należy ogólniej zredagować art. 244, a wtedy art. 245 stanie się zbyteczny.

Hipoteka kaucyjna nie pociąga za sobą domniemania istnienia wierzytelności zabezpieczonej *(art. 246),* jak to ma miejsce przy zwykłej hipotece (art. 198), a przelew wierzytelności może nastąpić bez przeniesienia hipoteki (art. 249). Zbytniej skrupulatności i dokładności Autorów przypisać należy wstawienie *art. 247*, że do wypowiedzenia wierzytelności zabezpieczającej hipotekę kaucyjną nie stosuje się przepisów o wypowiedzeniu wierzytelności hipotecznych. Za niepotrzebny uważam *art. 248* projektu, że hipoteka kaucyjna zabezpiecza odsetki i koszty procesu, o ile mieszczą się w najwyższej sumie. Wynika to bowiem już z tego, że odsetki są należnością uboczną i dzielą los kapitału, i jeżeli kapitał jest zabezpieczony, to dotyczy to również odsetek i kosztów procesu. W prawie austr. nie było takiego postanowienia wyraźnego, a orzecznictwo tak § 14 ust. 2 interpretowało.

Hipoteka zwykła może być zmieniona na kaucyjną i na odwrót *(art. 251).* Stanowisko to podzielała również nauka w Niemczech *(Planck, Staudinger)* i orzecznictwo (*RG* 60, 243).

Nie wiadomo dlaczego hipoteka przymusowa ma być wpisana jako kaucyjna *(art. 252).* Przecież wierzytelność jest u niej oznaczona, a nie zachodzi potrzeba nazywania hipoteki tej kaucyjną tylko dlatego, że nabywca wierzytelności nie może się powoływać na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych *(art. 250).* Wystarczy zaznaczyć to osobno dla hipoteki przymusowej bez konieczności nazwania jej kaucyjną.

Z treści projektu o hipotece kaucyjnej widzimy, jak Komisja Kodyfikacyjna nie trzymała się żadnego z obowiązujących ustawodawstw, lecz samodzielnie je rozbudowała, wykorzystując doświadczenia nauki i orzecznictwa. To samo wykazuje rozdział IX. o subintabulacie *(subpignus)* — *(art. 253* —

[14]) *Glass, o. c.* str. 151.

260). Podaję pod rozwagę Autorów, czy nie należy wprowadzić nazwy polskiej. Zdaję sobie sprawę, że podzastaw wzgl. nadzastaw nie są nazwami odpowiednimi, skoro według terminologii projektu zastaw dotyczy prawa zastawniczego na ruchomościach. Prof. *Zoll* używa dla prawa austr. nazwy nadzastaw, *Glass* zaś dla prawa obowiązującego w b. Królestwie — podzastaw wzgl. subintabulat.

Subintabulat ma swe uzasadnienie w tym, że wierzyciel sumy hipotecznie zabezpieczonej może w granicach tej sumy korzystać z kredytu hipotecznego. Projekt nie wyklucza subintabulatu kaucyjnego, co dla prawa austr. przyjął judykat Nr. 234 (p. zd. 2 *art. 254).* Spłata wierzytelności obciążonej subintabulatem może nastąpić tylko do rąk wierzyciela subintabulatu. Według *art. 258* wierzycielowi hipotecznemu nie służy prawo rozporządzania miejscem opróżnionym przez subintabulat. Zbyteczny wydaje mi się *art. 260,* że wierzytelność zabezpieczona subintabulatem, może być przedmiotem dalszych subintabulatów, gdyż wynika to z istoty rzeczy.

IV. Z poprzednich uwag widzieliśmy, że projekt przewiduje hipotekę zwykłą i hipotekę kaucyjną. Z przepisów rozdziału X. o hipotece listowej *(art. 261 — 274)* stwierdzamy dalszy podział na hipotekę listową i hipotekę bez listu (art. 273). Instytucja hipoteki listowej znana była w byłej dzielnicy popruskiej, a przewiduje ją Kod. cyw. niem. (§ 1116, 1117, 1144, 1155, 1185). Można być rozmaitego zdania, czy w Polsce, gdzie na szerokim obszarze Państwa instytucja ksiąg gruntowych była dotąd nie znana i gdzie znaczny procent ludności nie umie pisać, instytucję taką wprowadzić należy. Z uwagi jednak na to, że w gospodarczo najwyżej stojących częściach państwa hipoteka listowa była znana, dlatego ją Komisja Kodyfikacyjna wprowadza.

W swoim czasie przy omawianiu projektu prawa ksiąg ziemskich wypowiedziałem się za wprowadzeniem listowej hipoteki, gdyż listy te ułatwiają obrót wierzytelnościami hipotecznymi[15]). Zwolennicy hipoteki listowej zwracają uwagę na to, że przy jej istnieniu żadna ze stron nie uskutecznia świadczenia swojego przed świadczeniem strony przeciwnej, gdyż wierzyciel z wypłatą waluty otrzymuje list hipoteczny, zaś właściciel nie jest narażony na niebezpieczeństwo, że wierzyciel przed wypłatą waluty odstąpi wierzytelność osobie trzeciej[16]). Złą stroną hipoteki listowej jest, że dłużnik nigdy nie wie, kto jest wierzycielem, wierzyciel zaś musi starannie przechowywać list, gdyż koszty amortyzacji są znaczne.

Komisja Kodyfikacyjna zdawała sobie sprawę z różnic z Niemcami, skoro według *art. 261* projektu hipoteka listowa jest wyjątkiem, podczas gdy według § 1116 K. c. niem. jest zasadą, a t. zw. hipoteka księgowa jest wyjątkiem. Według art. 261 projektu ustanowienie hipoteki na nieruchomości może być połączone z wystawieniem przez sąd listu hipotecznego, jeżeli oświadczenie będące podstawą wpisu hipoteki wyraźnie to zastrzega (hipoteka listowa). Inaczej brzmi natomiast § 1116 K. c. niem., według którego list hipoteczny należy wydać, o ile go wyraźnie nie wykluczono. List hipoteczny wystawiony zostaje na nazwisko wierzyciela *(art. 263).* Sam wpis do ksiąg wieczystych nie uzasadnia nabycia hipoteki listowej, lecz do tego trzeba nadto wręczenia listu. Również do przelewu wierzytelności hipotecznej potrzebne jest obok umowy oraz przeniesienie posiadania listu hipotecznego *(art. 267).* W szczegóły tej nowej instytucji nie wchodzę, szczególnie że odnośne przepisy opierają się na wypróbowanych już przepisach K. c. niem.

O ile chodzi o treść listów hipotecznych, to projekt normuje ją w tytule VII o księgach wieczystych *(art. 362 — 368).* Jakkolwiek listy te wystawia Sąd i o tyle instytucja ta związana jest z urządzeniem ksiąg wieczystych, to jednak mimo, że w Niemczech treść ich normuje nie kodeks, lecz ustawa hipoteczna, uważam, że należy przepisy te dla przejrzystości zamieścić przy hipotece listowej.

V. Tytuł VII normuje „księgi wieczyste". Termin „księga wieczysta" wprowadzono zgodnie z tradycją dawnego prawa polskiego i terminologią przyjętą w województwach zachodnich[18]). Nazwy „księgi hipoteczne" używanej w województwach środkowych i wschodnich nie przyjęto mimo jej rozpowszechnienia, gdyż jest ona obca dawnej terminologii polskiej i dostała się do Polski z *Preussische Hypothekenordnung* z 1783 r., a nadto dlatego, że do ksiąg tych wpisuje się nie tylko hipoteki, lecz ogół praw rzeczowych[19]). Również nazwy „księga gruntowa" nie przyjęto, skoro księgi te zakłada się także dla pól górniczych i naftowych.

Jakkolwiek wiele przemawia za nazwą „księgi wieczyste", to jednak nie można twierdzić, że przeciw tej nazwie niema żadnych zarzutów, jak to zauważa prof. *Zoll.* Nazwa ta bowiem może wywołać mylne mniemanie, że prawa wpisywane do ksiąg mimo że są obliczone na dłuższy okres czasu, są wieczne. Projekt prof. *Zolla* z 1929 r. mówił o księgach ziemskich. Gdy jednak inne nazwy jeszcze

[15]) *Fenichel,* Projekt prawa ksiąg ziemskich, *Gł. Adw.* VII-VIII/1931.

[16]) *Kraus,* o. c. str. 128.

[18]) *Wasilkowski,* Zasady ustroju ksiąg wieczystych. *Przegl. Not.* 13-14/37.

[19]) *Zoll.* Zagadnienia kodyfikacyjne. *Przegl. Not.* 9/36.

mniej mają za sobą argumentów, dlatego przy nazwie przyjętej zostać można.

Według *art. 338* projektu — „księgi wieczyste służą do ujawniania wpisów rzeczowych na nieruchomościach oraz do dokonywania innych wpisów przewidzianych w ustawie". Użycie słowa „ujawnianie" może nasunąć wątpliwości, czy to tylko o ujawnienie chodzi, skoro samo prawo rzeczowe dopiero przez wpis powstaje (np. p. art. 38 co do przeniesienia własności, art. 194 co do hipoteki). Należałoby może postanowić, że księgi te służą do dokonywania wpisów w ustawach przewidzianych.

Art. 339 wprowadza przymus założenia ksiąg wieczystych dla wszelkich nieruchomości, prócz państwowych i komunalnych (art. 340). Jest to jedyne racjonalne stanowisko, gdyż w ten sposób na całym obszarze państwa będą jednolite księgi. Inna rzecz, że ujednostajnienie nie nastąpi tak prędko, a w przepisach wprowadczych ustawodawca musi unormować, kiedy przepisy odnośne wejdą w życie dla ksiąg już istniejących. Natomiast na obszarach wojew. środkowych i wschodnich, gdzie ksiąg tych dotąd nie było, będzie trzeba szybko przepisy te zrealizować, a fundusze na ten cel znaleźć się muszą.

Dla każdej nieruchomości zakłada się oddzielną księgę wieczystą *(art. 341)*. W ten sposób projekt przyjął system realny, polegający na tym, że każda nieruchomość otrzymuje odrębne miejsce. System ten znany był na obszarze Polski. Przeciwieństwem tego systemu jest system personalny, według którego do tego samego wykazu wpisuje się wszystkie grunta, będące własnością tej samej osoby. § 4 ust. hipot. niem. jak również ust. 5 art. 15 prawa z 1818 r. system personalny przewidywały.

Księga wieczysta zawiera cztery działy *(art. 342)*. Projekt zbliża się tą budową ksiąg wieczystych do prawa z 1818 r. wzgl. instrukcji hipotecznej z 1819 r., a odróżnia się korzystnie od projektu z 1929, który przewidywał aż 7 działów, z których każdy dzielił się znowu na poddziały (ust. austr. i niem. przewidują po trzy działy). Dział pierwszy obejmuje według projektu oznaczenie nieruchomości oraz wpisy określające nieruchomość, dział drugi — oznaczenie właściciela nieruchomości i tytuł nabycia. dział trzeci — wpisy dotyczące służebności i ciężarów realnych, wpisy dotyczące praw osobistych, dział czwarty zaś—wpisy dotyczące hipotek. System przyjęty przez projekt jest przejrzystszy od dotychczasowych w b. zaborze austr. i niem.

Projekt realizuje zasadę jawności formalnej. Księgi wieczyste są jawne i każdemu wolno z zachowaniem przepisów porządkowych przeglądać księgi wieczyste i zbiory dokumentów *(art. 348)*. W odróżnieniu od § 11 ust. 4 p. niem. i art. 28 pr. z 1818 r. nie wymaga art. 348 podobnie jak w § 7 ust. hip. austr. wykazania jakiegokolwiek interesu dla przeglądania ksiąg. Stanowisko zajęte przez Kom. Kodyf. należy uznać za uzasadnione. Projekt nie wprowadza jednak „księgi umów wieczystych" (art. 15 pr. z 1818).

Wątpliwości budzi *art. 350* co do postanowienia, że każdy wpis musi mieć podpis sędziego. Czy nie wystarcza podpis na postanowieniu?

Można mieć pewne zastrzeżenia co do treści *art. 353*, według którego wpis może być dokonany jedynie na podstawie dokumentu publicznego, o ile ustawa nie stanowi inaczej. Czynność prawna według tego przepisu, mająca być podstawą wpisu, winna być sporządzona w formie aktu notarialnego, chociaż zachowanie tej formy nie było potrzebne do ważności oświadczenia woli. Uważam, że prawo rzeczowe nie powinno odbiegać od K. z. i jeśli K. z. nie żąda formy notarialnej, to projekt takiego wymogu stawiać nie powinien. Zdaję sobie sprawę z ważności formy notarialnej, ale nie należy jej wprowadzać tam, gdzie ona nie jest konieczną. Autorzy projektu podkreślają, że przepis ten rozszerza przymus notarialny na obszarze województw południowych i zachodnich, jednak przyczyną takiego unormowania jest chęć uniknięcia rozbieżności między księgą wieczystą a stanem prawnym[20]). Nie uważam, by rozszerzenie przymusu notarialnego było właściwą do tego drogą . Nikt nie posądzi mnie chyba o jakieś uboczne względy, a to tym mniej, że pogląd ten wypowiadam na łamach pisma notarialnego*).

Wpisy dokonywane są według *art. 354* tylko na wniosek, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej.

O listach hipotecznych była częściowo mowa przy hipotece listowej. Już wyżej zwróciłem uwagę, że rozdział III. tytułu VII. o listach hipotecznych należy przenieść do hipoteki listowej. List hipoteczny winien być wystawiony jednocześnie z wpisaniem hipoteki do księgi wieczystej.

Prowadzenie ksiąg wieczystych należy do właściwości sądów grodzkich *(art. 369)*. Przepis ten wzorowano na prawie pruskim, jakkolwiek również na innych obszarach Polski urzędami hipotecznymi są

---

[20]) *Wasilkowski, Przegl. Not.* 13-14 z 1937 r.

*) Przepis art. 353 Projektu Prawa Rzeczowego uważamy za fundamentalny i niezwykle doniosły ze stanowiska interesu publicznego, wymagającego bezwzględnie notarialności dokumentów, mających być podstawą wpisu do księgi wieczystej. Jeżeli odtwarzamy na tych łamach głos, wypowiadający odmienny pogląd, to świadczy to, jak mniemamy, o zupełnie przedmiotowym traktowaniu „wolnych" głosów, jakim dajemy wyraz w zakresie urządzenia Hipoteki i Ksiąg Wieczystych w Projekcie Prawa Rzeczowego. Niniejsze zastrzeżenie odnosi się oczywiście i do niektórych innych poglądów Autora, z którymi się nie zgadzamy. (Przyp. Red.).

sądy. Projekt odróżnia się korzystnie od prawa hipot. austr. tym, że księgi są zawsze prowadzone przy sądzie grodzkim i niema, zgodnie z obecnym stanem społeczno-politycznym, ksiąg osobnych dla większej własności. Nie przewiduje też projekt pisarza hipotecznego znanego prawu z 1818 r. ani też nie przewiduje włączenia notariusza do składu kancelarii hipotecznej, jak to ma miejsce według tego prawa, skoro nie wprowadza „ksiąg umów wieczystych", tej jak to *Glass* powiada „osobliwości hipoteki polskiej, że umowy sporządzane są przynajmniej w zasadzie bezpośrednio w księgach hipotecznych". System przyjęty przez projekt jest prosty i dla ludności odpowiedni, skoro ludność do sądu grodzkiego ma najbliżej.

Nie uważam za wskazane, by wniosek o wpis w księdze wieczystej mógł być zgłoszony do protokołu (p. § 83 ust. austr. hipot.). Jakkolwiek może to być wygodne dla publiczności, to jednak obarczyłoby niepotrzebnie sekretariat. Nadto wniosek pisemny daje gwarancję, że odpowiada woli stron.

Zanadto daleko idzie ostrożność Autorów, gdy dla pełnomocnictwa do podpisania lub ustnego zgłoszenia wniosku żądają podpisu notarialnie poświadczonego *(art. 373)*.

Art. 375 nakłada na notariusza obowiązek do przesłania z urzędu aktu obejmującego umowę o przeniesienie własności niezwłocznie do sądu z wnioskiem o dokonanie wpisu. Komisji Kodyfikacyjnej przyświecała zapewne dążność do zapobieżenia rozbieżności między stanem faktycznym a prawnym, jednak uważam, że kwestię wpisu należy, o ile chodzi o czas, zostawić stronom, gdyż one najlepiej ocenią, kiedy wpisu żądać mają.

Art. 378 § 1 przewiduje, że sąd odmówi dokonania wpisu, gdy stwierdzi przeszkodę do wpisu, a ma to uczynić w szczególności między innymi, gdy czynność, będąca podstawą wniosku, sprzeciwia się ustawie, porządkowi publicznemu albo dobrym obyczajom. Słowa te powtórzono za art. 56 K. z. Nie uważam jednak za właściwe, by sędziemu hipotecznemu zezwolić na ocenę ważności samej czynności prawnej, szczególnie że pojęcia użyte w art. 378 nie zawsze dadzą się dokładnie określić[21]). § 2 tego art. zezwala fakultatywnie sądowi na odmowę wpisu, gdy przeszkoda doszła „do wiadomości sądu w drodze urzędowej albo jest powszechnie znana". Takie elastyczne postanowienia nie powinny mieścić się w prawie o księgach wieczystych. Zresztą notariusz sporządzając dany akt, już według prawa o notariacie czuwa nad jego zgodnością z prawem, porządkiem publicznym lub dobrymi obyczajami (art. 64 pr. o notar.). Szybkość w definitywnym załatwieniu wniosku, jasność oraz przejrzystość ksiąg wieczystych wymagają skreślenia *art. 380*, który zezwala sądowi, stosownie do okoliczności, wyznaczyć wnioskodawcy termin do usunięcia przeszkody do wpisu, a nawet termin ten przedłużyć.

Jestem za skróceniem terminu do zażalenia z 2 tygodni do 7 dni, a to dla szybszego wyjaśnienia sytuacji. Zażalenie służy według projektu jedynie na postanowienie odmawiające dokonania wpisu lub wyznaczające termin do usunięcia przeszkody, wobec czego nie przysługuje stronie zażalenie na postanowienie dozwalające wpisu, co wyraźnie podkreśla *art. 383* (podobnie w u. h. niem.). Uchylenia lub zmiany wpisu można dochodzić według projektu w drodze powództwa na zasadach ogólnych. System ten odbiega od systemu panującego w b. Królestwie i b. zab. austr. i uważam go za więcej uciążliwy dla stron. Łatwiej i prędzej uzyskać można uchylenie wpisu w drodze zażalenia niż w drodze powództwa. *Art. 382* dopuszcza na postanowienia Sądu okręgowego wydane w przedmiocie zażalenia skargę kasacyjną do S. N. Rozumie się, że skarga służy wtedy, gdy Sąd okręgowy odmówi wpisu, a nie wtedy, gdy wpisu dozwoli. Ta „dwutorowość" środków odwoławczych, a mianowicie inne unormowanie w przypadku odmowy wpisu, inne zaś w przypadku zezwolenia, nie wydaje mi się ani jasne ani celowe, ani też jako zdążające do rychłego załatwienia sprawy.

Niebezpieczeństwo wynikłe z art. 378 powiększa jeszcze *art. 385* zezwalający sądowi nawet po dokonaniu wpisu, w razie stwierdzenia, że uchybiono art. 378 lub że wpis jest niedopuszczalny, wpisanie z urzędu ostrzeżenia.

Art. 388 nakłada obowiązek na osobę, na której rzecz wpisane jest prawo w księdze wieczystej, zawiadomienia o każdej zmianie swego zamieszkania. Zawiadomienie to powinno być uczynione na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym. Niepotrzebnie przepis ten czyni z sądu urząd meldunkowy. Fakt, że w toku procesu obowiązek ten istnieje (art. 147 K. p. c.), nie może mieć wpływu na wprowadzenie go w tym postępowaniu.

Art. 391 nakazuje stosować odpowiednio przepisy K. p. c. do postępowania przewidzianego w tym rozdziale. Nasuwa się wątpliwość, czy nie należy raczej w pierwszym rzędzie nakazać stosować przepisy o postępowaniu niespornym, a dopiero potem K. p. c.?

Według *art. 394* domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej, jest wpisane zgodnie ze stanem prawnym i że prawo wykreślone z księgi wieczystej, nie istnieje (por. § 891 K. c. niem.). Przepis ten realizuje t. zw. pozytywną stronę mate-

[21]) *Fenichel*, Pojęcie „dobrych obyczajów" w prawie polskim. *Gł. Pr.*

rialnej jawności, polegającą na tym, że każdy wpis już dlatego, że został w księdze gruntowej uskuteczniony, uważać należy za odpowiadający stanowi prawnemu[22]). Domniemanie powyższe *(praesumptio iuris)* może być przeciwdowodem obalone. Zasada ta jako zasada wiarygodności ksiąg chroni tego, kto działa w zaufaniu do ksiąg. Wynika to z *art. 395* według którego „niezgodność księgi wieczystej ze stanem prawnym nie może szkodzić temu, kto przez czynność prawną nabywa prawo rzeczowe albo prawo z ciężaru realnego, chyba że działał w złej wierze". W tym zakresie zrealizowana była ta zasada również w b. zab. austr., na obszarze prawa z 1818 r.[23]) i według § 892 K. c. niem.

Rękojmia wiary publicznej jest, jak trafnie podkreślono, ograniczeniem zasady, że *nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet.* Przez tę zasadę ustawodawca „poświęca uprawnienia sprzeczne z treścią księgi na rzecz interesu ogólnego — bezpieczeństwa obrotu i kredytu"[24]). Dalsze przepisy określają, kto działa w złej wierze *(art. 397),* w jaki sposób usunąć można niezgodność księgi wieczystej ze stanem prawnym, że roszczenie o usunięcie tej niezgodności ujawnia się przez ostrzeżenie *(art. 399)* — (zarządzenie tymczasowe), do którego wydania nie potrzeba uprawdopodobnienia, że roszczenie jest zagrożone *(art. 400).*

Rozdział o pierwszeństwie zamieszczono w tytule VII o księgach wieczystych. Ponieważ tu chodzi o prawa rzeczowe, należałoby instytucję tę zamieścić przy omawianiu odpowiednich praw rzeczowych. Z uwagi jednak na to, że przepisy *(art. 403 — 409)* dotyczą wszystkich praw, a nie tylko hipoteki, jak to miało miejsce w Austrii przed nowelą z 1916 r., dlatego zapewnie zamieszczono przepisy te w tym tytule. Prawo z 1818 r. zawiera tylko jeden przepis dotyczący ustępstwa, podczas gdy pr. niem. i austr. rozbudowały tę instytucję. To samo uczynili Autorzy projektu.

Pierwszeństwo praw wpisanych do księgi wieczystej zależy od chwili złożenia wniosku o wpis *(art. 403).* Jest to zasada starszeństwa wpisów. Pierwszeństwo może być zmienione, jednak oświadczenie osoby ustępującej winno być pod nieważnością złożone w formie aktu notarialnego *(art. 404).* Co do wymogu firmy notarialnej w tym artykule oraz *art. 406* i *408,* powołuję się na wywody wyżej podane. Skoro bowiem wpis już jest dokonany, może być zmiana przeprowadzona na podstawie notarialnie poświadczonego podpisu.

[22]) *Zoll,* Prawo cywilne, Tom I, str. 336.

[23]) *Glass,* o. c., str. 72.

[24]) *Wasilkowski.* Zagadnienia kodyfikacyjne, *Przegl. Not.* 11-12/36.

Projekt zezwala na ujawnienie w księdze wieczystej praw i roszczeń osobistych *(art. 410).* Przez ujawnienie w księdze wieczystej, prawo lub roszczenie osobiste uzyskuje skuteczność względem wszystkich praw, nabytych po jego ujawnieniu *(art. 411).* Wyliczenie praw w *art. 412,* które mogą być ujawnione, jest przykładowe, co wynika ze słowa „w szczególności". Uważam, że dla pewności obrotu, wyliczenie powinno być taksatywne (por. § 9 ust. austr.). Należą tu prawo najmu lub dzierżawy, pierwokupu, odkupu, roszczenie wynikające z przyrzeczenia sprzedaży i t. d. Do wpisu tych praw i roszczeń potrzebne jest oświadczenie zobowiązanego, złożone na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym *(art. 413).* Mimo, że prawa tego rodzaju mają co najmniej takie znaczenie, jak ustępstwo hipoteczne, to jednak Autorzy zadowalają się podpisem notarialnie poświadczonym. Pochodzi to prawdopodobnie stąd, że dla nabycia i zmian praw rzeczowych żąda projekt aktu notarialnego, a dla innych praw wystarczy podpis poświadczony notarialnie.

Właściciel nieruchomości może żądać według *art. 417* wpisu ostrzeżenia o zamiarze przeniesienia własności nieruchomości lub jej części albo o zamiarze ustanowienia hipoteki do wysokości, jaką oznaczy. Za krótki jest, bo tylko miesięczny termin z *art. 418,* w ciągu którego można powołać się na powyższe ostrzeżenie. Strony czyniąc użytek z powyższych instytucyj, jak to wiadomo z doświadczenia w b. zab austr., nie mogą tak szybko wpisu z powodu pewnych przeszkód przeprowadzić. Dłuższy termin, co najmniej 3 miesięczny, jest konieczny.

VI. W uwagach powyższych starałem się podać istotne zasady projektu odnośnie hipoteki i ksiąg wieczystych. Odmienne przeze mnie zajęte stanowisko co do kilku artykułów nie może wpłynąć na zmianę oceny projektu na początku pracy tej wypowiedzianej. Projekt Komisji Kodyfikacyjnej uważam za twór doskonały, gdyż oznacza się jasnością, zupełnością, zwięzłością i przystosowaniem do potrzeb i możliwości życia w Polsce. Projekt opiera się na wypróbowanych wzorach ustaw niem., austr. i prawa polskiego z 1818 r. Projekt nie przejmował „niewolniczo" obcych instytucyj, lecz przystosował je do stosunków polskich (np. hipoteka listowa). Nie przyjął też instytucji takich, jak np. dług gruntowy i dług rentowy z prawa niem., które nie zawsze mogą być zrozumiałe dla szerszych sfer społeczeństwa.

Życzeniem wszystkich być powinno, by Komisja Kodyfikacyjna jak najszybciej prace swe ukończyła i by Polska uzyskała w niedalekiej już przyszłości jednolite prawo rzeczowe i jednolite księgi wieczyste.

ZEBRANIE ZARZĄDU ZJEDNOCZENIA NOTARIUSZÓW R.P.

Jak to zapowiadaliśmy w ostatnim numerze (str. 16), dnia 7 listopada r. b. odbyło się we Lwowie plenarne zebranie Zarządu (z udziałem Delegatów) Zjednoczenia Notariuszów R. P.

W obradach uczestniczyli P. P. Not.: *Roman* (Warszawa), Prezes, dr *Dąbrowski* (Katowice), Wiceprezes, *Moldenhawer* (Warszawa), Wiceprezes, *Włoskowicz* (Warszawa), Wiceprezes, *Neuman* (Warszawa), Skarbnik, *Jasiński* (Warszawa), Sekretarz, *Zubowicz* (Warszawa), *Sokol* (Lwów), *Misky* (Lwów), dr *Czuchajowski* (Kraków), dr *Breyer* (Oświęcim), *Achenbach* (Łódź), *Rżewski* (Łódź), *Rekłajtys* (Wilno), *Piotrowski* (Słonim).

W godzinach rannych uczestnicy zebrania udali się na cmentarz Obrońców Lwowa, gdzie złożyli wspaniały wieniec z napisem: *Obrońcom Lwowa w hołdzie — Zjednoczenie Notariuszów R. P.*

O godz. 11 min. 25 plenarne zebranie Zarządu zagaił przemówieniem wstępnym P. Prezes *Roman*, po czym P. *Sokol*, Prezes Rady Notarialnej we Lwowie, powitał przybyłych serdecznymi słowy, przyjętymi przez zebranych oklaskami uznania i wdzięczności.

Przystąpiono — pod przewodnictwem P. Prezesa *Romana* — do porządku dziennego. Sytuację notariatu w pasie granicznym omówił P. *Zubowicz*. W dyskusji wyrażone było życzenie, by Rady Notarialne oficjalnie ogłaszały w „Przeglądzie Notarialnym" o wszelkich wyłączeniach lokalnych spod przepisów ograniczających obrót nieruchomościami na pograniczu: notariusze w całym Państwie będą odpowiednio w ten sposób zorientowani. Zwrócono też uwagę w dyskusji na dysharmonię, zachodzącą między założeniami przepisów o granicach Państwa a ujęciem rozporządzenia z 22.I.1937 r. w zakresie obrotu nieruchomościami. W wyniku dyskusji polecono Prezydium Zarządu dalsze prowadzenie akcji na podstawie materiałów, jakie winni nadsyłać Notariusze, mający siedzibę na obszarze pasa granicznego.

Sprawę nawiązania kontaktu z polskimi organizacjami prawniczymi w Stanach Zjednoczonych A. P. — po omówieniu wstępnym przez P. *Moldenhawera* — przedstawił P. *Dziekoński*, sekretarz Komisji Prawniczej Zjednoczenia. Po wymianie zdań, w której podkreślono znaczenie sprawy, Zarząd postanowił przekazać ją Prezydium do ostatecznego przeprowadzenia.

Z kolei P. Prezes *Roman* zreferował sprawę współpracy prawniczej z O. Z. N., po czym P. Prezes dr *Dąbrowski* przedstawił konkretny w tym względzie projekt. Po obszernej dyskusji, w której wypowiadali się prawie wszyscy uczestnicy zebrania, uznano doniosłą wagę sprawy i przekazano ją Prezydium do załatwienia.

Nowe projekty ustaw, dotyczących notariatu, przedstawił P. dr *Breyer*, Przewodniczący Komisji Prawniczej Zjednoczenia. W dyskusji podkreślano istotne braki i ułomności tych projektów.

Na zakończenie zebrania — w wolnych wnioskach m. inn. P. Prezes *Roman* poinformował o akcji zespoleniowej wolnych zawodów, zaś P. dr *Breyer* zaproponował wydanie druku informacyjnego o pracach Zjednoczenia.

Na tym o godz. 14 min. 10 Przewodniczący zamknął zebranie plenarne Zarządu Zjednoczenia Notariuszów R. P.

*

Tegoż dnia 7 listopada r. b. o godz. 18 w sali posiedzeń lwowskiej Izby Przemysłowo - Handlowej P. Not. dr *Włodzimierz Dąbrowski*, Wicemarszałek Sejmu Śląskiego, Wiceprezes Zarządu Zjednoczenia Notariuszów, b. Prezes Rady Notarialnej w Katowicach, wygłosił odczyt na temat: „Co się dzieje na Śląsku".

Obszerną salę wypełnili licznie przybyli notariusze, asesorowie i aplikanci notarialni z całego okręgu lwowskiego. Obecni byli też przedstawiciele magistratury z P. Prokuratorem Apelacyjnym dr. *Chirowskim* i Wiceprezesem Sądu Apelacyjnego dr. *Ojakiem* na czele.

Przybyłych powitał w słowie wstępnym P. Prezes *Roman*, zaznaczając, że wobec idącego przez Polskę hasła zespolenia sił narodowych doniosłe ma znaczenie wzajemne poznanie się i zbliżenie poszczególnych ziem polskich. Pragnąc służyć temu zadaniu Zjednoczenie Notariuszów postanowiło zorganizować w różnych środowiskach serię odczytów informacyjnych, z których pierwszy właśnie we Lwowie — o Śląsku.

Z kolei w świetnej prelekcji P. Prezes dr *Dąbrowski* w barwnych słowach zobrazował przejawy aktywności Śląska w zakresie życia społecznego, prawniczego, kulturalnego, artystycznego i gospodarczego. Przed oczyma słuchaczy przewijał się mówiony film o Śląsku, przykuwający uwagę i budzący wzruszenie. Prelegenta nagrodzono hucznymi oklaskami.

*

W godzinach wieczornych odbyło się w salonach hotelu George'a przyjęcie towarzyskie, wydane przez Notariuszów okręgu lwowskiego na cześć przybyłych uczestników zebrania zarządu Zjednoczenia Notariuszów, których powitał w serdecznych słowach P. dr *B. Trzos*. W odpowiedzi P. Prezes *Roman* podziękował za serdeczne przyjęcie i w kilku gorących słowach złożył hołd wielkości i bohaterstwu Lwowa. Na zakończenie P. dr *Wierzbicki*, Notariusz w Uhnowie, płomiennie przemówił na cześć Śląska. Wszystkie oracje były przyjmowane z żywym uznaniem.

Tak to zakończył się lwowski dzień Zjednoczenia Notariuszów, który zapisze się w kronikach Zjednoczenia — jako jeden z najlepszych i najpłodniejszych.

MŁODZI PRAWNICY U P. MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI

Dnia 13 i 14 listopada r. b. odbyło się w Warszawie zebranie plenarne Rady Związku Zrzeszeń Młodych Prawników R.P. pod przewodnictwem Prezesa P. *Tadeusza Doberskiego*.

W obradach wzięli udział przedstawiciele Zrzeszeń asesorów i aplikantów notarialnych: P. P. *Mieczysław Jabłoński* i *Bohdan Gierlicki* — z Warszawy, Dr *Jerzy Wiewiórowski* — z Krakowa oraz *Jan Trzos* i Dr *Tadeusz Kostórkiewicz* — ze Lwowa.

Rada w pełnym składzie została dnia 13 b. m. przyjęta przez Pana Ministra Sprawiedliwości. P. Prezes *Doberski* w dłuższym przemówieniu podziękował Panu Ministrowi za życzliwość i prosił o dalsze realizowanie postulatów młodego pokolenia prawnictwa polskiego.

W odpowiedzi Pan Minister podkreślił, że nadal będzie otaczał opieką młodych prawników i wzywał do wytrwania w obecnych trudnych warunkach.

Dnia 14 b. m. w obradach Rady wzięli udział przedstawiciele Ministerstwa Sprawiedliwości P. P.: Dyrektor Biura Personalnego, Prokurator *M. Siewierski* i sędzia *T. Semadeni.*

Położenie i życzenia asesorów i aplikantów notarialnych przedstawili P. P. *M. Jabłoński* i dr *J. Wiewiorowski.* P. Dyr. *Siewierski* w odpowiedzi swej zaznaczył, że uznaje postulat zawodowości notariatu i rozumie obecne trudne położenie młodych prawników w notariacie.

ZWROT KOSZTÓW
PRZY SPORZĄDZANIU PROTESTÓW

Ministerstwo Sprawiedliwości reskryptem Nr *I.C.2661/21/37* do Pana Prezesa Sądu Apelacyjnego we Lwowie wyjaśniło, co następuje:

Doszło do wiadomości Ministerstwa Sprawiedliwości, że niektórzy notariusze za sporządzenie protestów wekslowych oprócz wynagrodzenia przewidzianego w art. 2 i 6 rozporządzenia Prez. Rz. z dnia 30 kwietnia 1927 r. o należnościach za sporządzenie protestu (Dz. U. R. P. Nr. 43 poz. 381) pobierają nadto zwrot wydatków gotówkowych, przewidzianych w § 31 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15.XI.1935 r. (Dz. U. R. P. Nr. 84, poz. 517) o wynagrodzeniu notariuszów. Ministerstwo Sprawiedliwości wyjaśnia, że § 31 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15.XI.1935 r. o wynagrodzeniu notariuszów nie ma zastosowania do zwrotu wydatków, poniesionych przez notariusza przy sporządzaniu protestu; według § 24 powyższego rozporządzenia wynagrodzenie notariuszów za sporządzenie protestu oraz zwrot wydatków z tym związanych normują odrębne przepisy; takie właśnie przepisy są zawarte w rozporządzeniu Prezydenta Rzplitej z dnia 30 kwietnia 1927 r. (poz. 381) o należnościach za sporządzanie protestu, utrzymanym w mocy przez § 37 pkt. 1. wyżej powołanego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości o wynagrodzeniu notariuszów (poz. 517/35). Jak już Ministerstwo Sprawiedliwości wyjaśniło w reskrypcie I. U. 3963/27, która to wykładnia nadal zachowuje swą moc, notariusze za sporządzenie protestu mogą pobierać wyłącznie wynagrodzenie (opłaty i zwrot wydatków) przewidziane w rozporządzeniu Prezydenta Rzplitej z dnia 30. kwietnia 1927 r. o należnościach za sporządzanie protestu (Dz. U. poz. 381/27) żadnych innych opłat, ani zwrotu wydatków, a w szczególności zwrotu wydatków gotówkowych z § 31. rozp. Min. Spraw. o wynagrodzeniu notariuszów (Dz. U. R. P. poz. 517/35) notariusze pobierać nie mogą.

Ministerstwo Sprawiedliwości stanęło więc na stanowisku, że pojęcie siedziby notariusza w art. 6 rozporządzenia z 30.IV.1927 r. obejmuje całe miasto (w granicach administracyjnych), w którym notariusz ma swoją kancelarię, i że wobec § 37 pkt. 1 rozporządzenia o wynagrodzeniu notariuszów z 15.XI. 1935 r. moc pomienionego art. 6 utrzymana jest w całej pełni.

*

Możliwy jest jednakże i pogląd odmienny, któremu dają wyraz następujące uwagi jednego z Notariuszów poznańskich:

§ 32 dawnej taksy notarjalnej (dla b. dzieln. prusk.) mówił, że taksa ta w niczem nie uchybia rozp. Prez. R. P. z 30.4. 1927 r. (Dz. U. Nr. 43, poz. 381). Przy powyższej stylizacji wynikało, że nietylko wynagrodzenie, ale i zwrot wydatków normowało się według treści rozporządzenia z 30.4.27 r.

Ministerstwo Sprawiedliwości nadało jednak § 37 pkt. 1 obowiązującej taksy redakcję następującą: „Utrzymuje się w mocy *przepisy o wynagrodzeniu* notarjuszów" i t. d., chcąc przez to, jak można było przypuszczać, dać wyraz zapatrywaniu, że z rozporządzenia z 30.4.1927 r. *pozostają w mocy jedynie przepisy o wynagrodzeniu, a nie przepisy o zwrocie wydatków.* Wobec tego w myśl § 37 pkt. 1 obowiązującej taksy należy zwrot wydatków tak miejscowych jak i pozamiejscowych normować w myśl § 31 taksy. W myśl zaś tego § 31 notariusz ma prawo do zwrotu wszelkich wydatków.

Gdyby więc w nowej taryfie co do protestów obowiązywał wyłącznie § 37, nie byłoby żadnej wątpliwości, że zwrot wydatków, powstałych przy protestach, może notariusz likwidować w myśl § 31 nowej taryfy. Niejasność w tym stanie prawnym powoduje dopiero § 24 nowej taryfy, który, mówiąc o odrębnych przepisach, normujących zwrot wydatków, stoi w sprzeczności z § 37, utrzymującym w mocy z rozp. z 30.4. 1927 r. tylko *wynagrodzenie,* a nie zwrot wydatków.

Chcąc więc tę sprzeczność wyeliminować i sharmonizować przepis § 37 z przepisem § 24, należy rozumieć przepis § 24 tylko jako wskaźnik, wzgl. zwrócenie uwagi, że co do protestów istnieją odrębne przepisy. W jakim natomiast zakresie obowiązują odrębne przepisy, o tym rozstrzyga § 37 pkt. 1, z którego treści wynika, że tylko *wynagrodzenie* z rozporządzenia z 30.4.1927 r. utrzymuje się w mocy, ale nie zwrot wydatków tak miejscowych jak i pozamiejscowych.

Wobec tego należałoby przyjąć, że *zwrot wydatków tak miejscowych jak i pozamiejscowych normują ogólne przepisy taryfy.*

Przy odmiennym poglądzie doszłoby się do wniosku zupełnie niemożliwego, że w wielkich miastach, gdy ma się odbyć protest na ich peryferiach, co się bardzo często zdarza, notariusz, otrzymując np. 2 zł. wynagrodzenia za sporządzenie protestu, miałby wydatki za przejazd samochodem, wynoszące 5, 8, 10 do 16 zł., których by mu nikt nie był zobowiązany zwrócić.

Przedstawiony na zakończenie przytoczonego wywodu wzgląd życiowy jest tak ważki i przekonywujący, że wobec stanowiska, jakie w cyt. właśnie wyjaśnieniu zajęło Ministerstwo Sprawiedliwości, należy domagać się zmiany obowiązującego stanu prawnego w sensie dopuszczalności pobierania przez notariusza przy sporządzaniu protestu i w miejscu jego siedziby urzędowej — zwrotu umiarkowanych kosztów lokomocji.

Wypada mniemać, że słuszny ten postulat znajdzie przychylne przyjęcie.

FERMENTY NA WSI

ZNAMIENNY DWUGŁOS NA ŁAMACH PISMA LUDOWEGO

W Nr. 41 czasopisma krakowskiego Piast z dnia 24 października r. b. ukazał się artykuł p. t. *Jak uniknąć wysokich kosztów notariusza?*, którego Autor P. *Józef Gędłek* w osobliwy sposób poucza ludność włościańską Małopolski, jak „uniknąć" przymusu formy notarialnej w zakresie obrotu nieruchomościami. Artykuł ten brzmi (cyt. dosłownie z opuszczeniem jedynie wstępu, w którym Autor w mało wybredny sposób „krytykuje" art. 82 pr. o not.):

Ostatnio w rygorystycznym przepisie prawa o notariacie, uczynił Sąd Najwyższy pewien zasadniczy wyłom, orzekając wyrokiem nr. 23. 4. C. II. 110/36, ogłoszonym w krakowskim przeglądzie sądowym II/37 poz. 83 str. 46, że wyrok Sądu polubownego orzekający o przejściu, ograniczeniu, lub obciążeniu prawa własności do nieruchomości, zastępuje formę aktu notarialnego, wymaganą pod nieważnością od umów wymienionych w art. 82 prawa o notariacie (chodzi o wyrok C. II. 110/36, ogł. przez nas w Nr. 11-12, 1936 r., str. 39 — Red. *P. N.).*

Ponieważ według § 2 art. 501 k. p. c. ugoda przed Sądem polubownym, i wyrok tegoż ma moc na równi z ugodą przed Sądem państwowym i wyrokiem tegoż, przeto na podstawie powyższego orzeczenia Sądu Najwyższego, można sporządzać w Sądzie polubownym wszystkie akty prawne, których przedmiotem jest przeniesienie, ograniczenie, lub obciążenie prawa własności, z tym, że kontrakt kupna sprzedaży, zamiany czy ustanowienie prawa zastawu na nieruchomości, zeznane formalnie na rozprawie Sądu polubownego, stanowią po zaopatrzeniu przez Sąd Grodzki wypisu ugody klauzulą wykonalności, tytuł wykonawczy, stanowiący podstawy wypisu praw nabytych ugodą do księgi gruntowej.

Koszty postępowania przed Sądem polubownym, ograniczają się do złożenia opłat Sądowi Grodzkiemu przy wniosku o wydanie klauzuli wykonalności w kwotach minimalnych, tak, że przy wartości przedmiotu sporu w kwocie 500 zł., całe koszty do uzyskania formalnego dokumentu hipotecznego wynoszą 3 zł. 50 gr.

Postępowanie przed Sądem polubownym jest zupełnie proste i jasne. Jednakowoż nie radzę podejmować się tych czynności nieprawnikom, mogliby bowiem narazić strony na koszty w związku z nieumiejętnym spisaniem dokumentu.

Najlepiej udać się do adwokata ludowca, który jako prawnik sporządzi te dokumenty zgodnie z przepisami ustawy za minimalnym wynagrodzeniem, nie stojącym w żadnym stosunku do kosztów notariusza.

Czynności te praktykowane w niektórych powiatach są dobrodziejstwem ludności i w związku z tym, należałoby Sądy polubowne stosować we wszystkich wypadkach sporu, czy też kontraktów.

W Nr. 43 Piasta z dnia 7 listopada r. b. ukazały się uwagi p. t. *Czy można uniknąć formy notarialnej?*, w których sprawa została wyjaśniona w następujących słowach:

W związku z artykułem, jaki p. Józef Gędłek ogłosił w nr. 41 „Piasta" z dnia 24 października r. b. pod tytułem: „Jak uniknąć wysokich kosztów notariusza?" — otrzymaliśmy z kół prawniczych następujące uwagi, które zamieszczamy dla wszechstronnego wyjaśnienia sprawy.

P. Gędłek, opierając się na wyroku Sądu Najwyższego w sprawie C. II. 110/36, wyraża zdanie, że... „należałoby Sądy polubowne stosować we wszystkich wypadkach sporu czy też kontraktów". Ze zdania tego i całego ujęcia artykułu wynika, że autor doradza ludności włościańskiej, by w drodze sztucznie wytworzonego sporu (boć sąd polubowny może rozpoznawać tylko sprawy sporne) szukała drogi do obejścia nakazanej przez prawo formy notarialnej dla umów gruntowych. Rada ta może się okazać w skutkach bardzo zawodna i narazić ludność na zbędną mitręgę, to też trzeba rzecz wyjaśnić bardziej wszechstronnie.

Nawet w wypadku rzeczywistego sporu nie jest pewne, czy wyrok Sądu polubownego, nie ujęty w formę notarialną, może skutecznie przenieść własność gruntu. Wprawdzie Sąd Najwyższy w zaznaczonym wyroku tak orzekł, ale wiadomo wszak, że w wątpliwych kwestiach prawnych Sąd Najwyższy zmienia raz zajęte stanowisko. A ta kwestia jest właśnie wątpliwa, jak o tym świadczą sprzeczne zdania prawników. Oto np. tak wybitny znawca, jak dr. Allerhand, adwokat i profesor Uniwersytetu we Lwowie, w swym komentarzu do „Prawa o Notariacie" (wyd. „Kodeks", str. 126) twierdzi, że wyrok sądu polubownego, nie ujęty w formę notarialną, i wydany na podstawie zapisu nie notarialnego, nie może zastąpić aktu notarialnego, jak tego wymaga prawo dla przeniesienia własności gruntu, a to samo dotyczy też ugody zawartej przed Sądem polubownym.

Jeżeli rzecz jest wątpliwa, gdy zachodzi spór rzeczywisty, to już na pewno nie nasuwa wątpliwości, gdy chodzi o spór sztucznie wytworzony (spór fikcyjny) dla obejścia przepisów, które prawodawca ustanowił, by zapewnić pewność i bezpieczeństwo w zakresie obrotu prawnego gruntami. Zdrowy chłopski rozum wskazuje, że nie może być dopuszczalne i możliwe prawne... obchodzenie prawa. Boć prawo jest po to, by było szanowane, skoro prawodawca uznał, że ma ono obowiązywać.

Prawdzie tej dał wyraz Sąd Najwyższy właśnie na tle sporu o wyrok sądu polubownego, który ze sztucznego sporu orzekł przeniesienie własności gruntu. W orzeczeniu z dnia 19 września 1934 r. w sprawie C. I. 1998-33 (ogłoszonym w urzędowym Zbiorze Orzeczeń z roku 1935, zeszyt II, pod numerem kolejnym 89) — Sąd Najwyższy powiedział dosłownie, co następuje:

Sąd państwowy ma prawo odmówić wydania tytułu wykonawczego z wyroku sądu polubownego i uznać ten wyrok za nieważny, gdy stwierdzi, że między stronami w rzeczywistości żadnego sporu nie było i że sąd polubowny rozstrzygnął spór fikcyjny, wszczęty na skutek zmowy stron w celu obejścia przepisów prawa.

Sąd Najwyższy zaznaczył też w uzasadnieniu wyroku, że sąd orzekający może sprawę fikcyjności sporu podnieść z urzędu, a więc bez wniosku którejkolwiek ze stron procesowych.

I to jest zupełnie zrozumiałe, boć sąd musi stać na straży prawa i nie dopuszczać do jego obchodzenia.

Tak więc widać, że rady, jakich w swym artykule udzielił ludności włościańskiej p. Józef Gędłek, są bardzo zawodne. Na gruncie obowiązującego prawa nie ma innego prawidłowego sposobu zawierania umów gruntowych, jak tylko w formie notarialnej. Inna jest kwestia związanych z tym kosztów, ale kwestia to odrębna, wymagająca osobnego omówienia na tle całokształtu sprawy t. zw. przymusu notarialnego.

Godna jest uznania bezstronność i przedmiotowość Redakcji Piasta, która przez zamieszczenie przytoczonych uwag dała świadectwo prawdzie, chroniąc ludność włościańską przed groźnymi skutkami bałamutnych rad, wywołujących tylko szkodliwe fermenty na wsi.

WYŁĄCZENIA W PASIE GRANICZNYM

Ogłosiliśmy już teksty zarządzeń P. P. Wojewodów, obejmujących na podstawie § 34 rozporządzenia z 22.I.1937 r. (w brzmieniu — Dz. Ust. Nr 51, poz. 401) wyłączenia spod rygorów §§ 1 i 2 tegoż rozporządzenia (p. *P. N.* 1937 r. Nr. Nr: 17—18, str. 55 i nast.; 20, str. 21, 22; 21, str. 23). Jako ostatnie w pełnym już komplecie podajemy dalej istotną treść rozporządzenia P. Wojewody Wołyńskiego. Brak w tym komplecie Województwa Lubelskiego nie powinien wprowadzać w błąd, gdyż jest to jedyne w Polsce województwo ziemskie, którego terytorium nie wkracza w obszar pasa granicznego.

WOJEWÓDZTWO WOŁYŃSKIE

§ 1. Spod przewidzianych w § 1 i 2 cytowanego rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 22.I.1937 r. (Dz. U. R. P. Nr. 12, poz. 84) ograniczeń o obrocie nieruchomościami wyłącza się do odwołania:

1) nabywanie, dzierżawienie, użytkowanie i zarząd nieruchomości:

przez

a) Skarb Państwa,
b) przedsiębiorstwa i banki państwowe,
c) monopole,
d) instytucje wyższej użyteczności publicznej,
e) Zakład Ubezpieczeń Społecznych,
Powszechny Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych,
Szkoły Akademickie,
f) Towarzystwo Kredytowe Ziemskie,
g) osoby prawne, których część udziałów akcyj należy do Skarbu Państwa (np. Banki, P.K.O., Polskie Radio, Skarboferm i t. d.).

2) dzierżawienie, użytkowanie oraz zarząd nieruchomościami w miastach, letniskach, zdrojowiskach i nieruchomości wiejskich, nieprzekraczających obszaru 5 ha, oraz dzierżawienie i użytkowanie nieruchomości, stanowiących własność Skarbu Państwa, nieprzekraczających obszarem 10 ha, jeśli w każdym wymienionym wypadku umowa dzierżawna zawarta zostaje na czas nie dłuższy od 6 lat (bez klauzuli o automatycznym jej przedłużeniu na dalsze okresy).

W powyższych wypadkach zezwolenie przewidziane przez §§ 1 i 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 22.I.1937 r. (Dz. U. R. P. Nr. 12, poz. 84) nie jest wymagane.

(Wołyński Dziennik Wojewódzki, Nr 23, poz. 167).

*

Rada Notarialna w Warszawie w ostatnim swym komunikacie Nr 45 podaje, że Ministerstwo Spraw Wewnętrznych zawiadomiło Radę, iż gminy *Pajęczno* i *Brzeźnica* powiatu *Radomszczańskiego* (Wojew. Łódzkie) nie są objęte pasem granicznym i... „nie będą wymienione w nowym wykazie pasa granicznego, który niebawem będzie ogłoszony".

Gminy te figurują w dotychczas obowiązującym wykazie pasa granicznego („Monitor Polski" Nr 96 z 26.IV.1932 r.). Kiedyż więc nareszcie rzeczywiście nastąpi od tak dawna zapowiadane ogłoszenie nowego wykazu pasa granicznego, by przynajmniej nie zachodziły w praktyce takie nieporozumienia, jak z wymienionymi dwiema gminami?

† Ś. P.

BOLESŁAW LEŚMIAN

Zgasł przedwcześnie poeta dużej miary, członek Polskiej Akademii Literatury, długoletni notariusz w Zamościu.

Natura na wskroś artystyczna. Ciasno mu było wśród nas wprzęgniętych w szarą rzeczywistość. Nieraz po spisaniu aktu w Jego kancelarii przed nami laikami w dziedzinie sztuki roztaczał On szerokie widnokręgi świata bajki, świata poezji. Dusił się On w atmosferze interesów i interesików ludzkich.

Krok Jego każdy nacechowany był wysoką estetyką, co kładło piętno na każdy Jego czyn, na każdą Jego myśl. Życie nie oszczędziło Mu goryczy i stwarzało Mu nieraz sytuacje bardzo ciężkie, bez mała dramatyczne. Chcąc poświęcić się ukochanej przez się sztuce, po wyborze Go na członka PAL, wystąpił z notariatu, dając jeszcze raz dowód, że impulsem w Jego życiu były zawsze pierwiastki duchowe i że kwestie materialne były dla Niego ubocznymi.

Zgasł wielki Mistrz słowa, pozostawiając serdeczny żal wśród tych, wśród których promieniował.

P. Z.

*

Dnia 5 listopada 1937 r. zmarł nagle w Warszawie świetny poeta, członek Polskiej Akademii Literatury ś. p. Bolesław Leśmian.

Urodzony w Warszawie w roku 1877, studia prawnicze ukończył w Kijowie w roku 1902. Już na ławie uniwersyteckiej próbuje pióra i od roku 1900 zamieszcza swe prace poetyckie w głośnej podówczas w polskim świecie literackim „Chimerze". W roku 1912 wydaje pierwszy tomik poezji p. t. „Sąd rozstajny". Następne zbiory ukazują się: w roku 1920 p. t. „Łąka" i w roku 1936 p. t. „Napój cienisty". Mistrzostwo słowa poetyckiego tryumfuje...

Od roku 1918 ś. p. Bolesław Leśmian czynny jest w notariacie: zrazu jako notariusz w Hrubieszowie, a od roku 1922 jako notariusz w Zamościu. Na tym ostatnim stanowisku pada ofiarą ufności do ludzi i wszystkie swe oszczędności obraca na pokrycie doznanych strat materialnych. Rozgoryczony, nie obejmuje już notariatu w Warszawie, dokąd zostaje przeniesiony z końcem 1933 roku, i wraca do Zamościa, by niebawem w ogóle zrezygnować ze stanowiska notariusza.

Oddajemy hołd pośmiertny ś. p. Bolesławowi Leśmianowi, znakomitemu poecie, który — fakt jedyny zapewne w swoim rodzaju — był przez długie lata notariuszem.

Ruch osobowy

IZBA NOTARIALNA — WARSZAWA

Moździński Stanisław, notariusz grodzki w Białej Podlaskiej — mianowany notariuszem okręgowym w Siedlcach z siedzibą w Białej Podlaskiej.

IZBA NOTARIALNA — LWÓW

Jarski Władysław, były notariusz w Zaleszczykach — mianowany notariuszem w Tarnopolu.

IZBA NOTARIALNA — KRAKÓW

Tournelle Henryk, emerytowany prokurator okręgowy w Chojnicach — mianowany notariuszem w Nowym Sączu.

Gutwiński Franciszek, notariusz w Zatorze — przeniesiony do Kolbuszowej.

Heyda Eugeniusz, asesor notarialny w Krakowie — mianowany notariuszem w Zatorze.

Skulski Tadeusz, notariusz w Kopyczyńcach — przeniesiony do Niska.

Mynarski Władysław, notariusz w Rzeszowie — przeniesiony (z urzędu) do Niska (na nowoutworzone stanowisko).

Mazurek Adam, notariusz w Krośnie — przeniesiony do Rzeszowa.

Kuźniarski Stanisław, notariusz w Przeworsku — przeniesiony (z urzędu) do Limanowej (na nowoutworzone stanowisko).

Döllinger Kazimierz, wiceprezes okręgowy w stanie spoczynku w Nowym Sączu — mianowany notariuszem w Przeworsku.

IZBA NOTARIALNA — LUBLIN

Szałkiewicz Eugeniusz, emerytowany sędzia apelacyjny w Lublinie — mianowany notariuszem w Krasnymstawie.

P. Dr Ludwik Zakrocki, Notariusz w Białej (Krak.), Poseł na Sejm, odznaczony został na dzień 11 listopada 1937 r. — Krzyżem Kawalerskim Orderu Odrodzenia Polski.

NA LISTACH ASESORÓW I APLIKANTÓW NOTARIALNYCH

W Izbie Krakowskiej:

zmarł 3 listopada 1937 r. Asesor notarialny (b. Starosta) *Dr Konrad Dynowski* w Grybowie;

Asesor notarialny *Mgr. Mieczysław Święcicki*, pełniący obowiązki notariusza w Ulanowie, oddał urzędowanie przeniesionemu z Lutowisk do Ulanowa Notariuszowi *Stanisławowi Flisowi* — z dniem 23 października 1937 r.

Asesor notarialny *Aleksander Wolański* poszukuje zastępstwa (adres: Stróże Małe, szkoła, poczta Sanok).

Wniósł podanie o wpis na listę aplikantów *Mgr. Marian Wilk* z Nowego Targu (patron — *Dr. Józef Wałęga*, Asesor notarialny, pełniący obowiązki notariusza w Nowym Targu).

DZIAŁ URZĘDOWY

Z RADY NOTARIALNEJ W WARSZAWIE

Rada Notarialna w Warszawie ogłasza, że Magister Praw *Tadeusz Borkowski*, zamieszkały w Warszawie przy ul. Żurawiej Nr 12 m. 3, złożył podanie o wpisanie go na listę aplikantów notarialnych Okręgu Sądu Apelacyjnego w Warszawie.

KANDYDACI DO APLIKACJI NOTARIALNEJ

Następujący kandydaci na aplikantów notarialnych złożyli w Radzie Notarialnej w Poznaniu podania, prosząc o wskazanie im patrona, u którego mogliby odbyć aplikację:

1) *Bargiel Kazimierz* — Młynice, poczta Strzelno, powiat mogileński.

2) *Waliszewski Janusz* — Poznań, ul. Kręta 12.

PP. Notariusze, którzy pragnęliby przyjąć jednego z wymienionych kandydatów, zechcą skomunikować się z kandydatami wprost lub z Radą Notarialną w Poznaniu.

*

Jakkolwiek Rady Notarialne gorąco pragną, by możliwie duży zastęp młodych prawników znalazł odpowiednią lokatę w notariacie, to jednakże w dążeniu do przyśpieszenia tego procesu Rady nie mogą zajmować się na zewnątrz poszukiwaniem aplikantów dla poszczególnych P. P. Notariuszów — poza ogłaszaniem w „Przeglądzie Notarialnym“ wykazu kandydatów do aplikacji notarialnej, z którego to wykazu każdy Notariusz może sobie dobrać odpowiedniego aplikanta, przy czym biuro każdej Rady w miarę rozporządzalnego materiału w każdym wypadku udzieli niezawodnie wszelkich bliższych informacji. Nie jest natomiast możliwe, by Rady Notarialne ogłaszały w innych pismach, że notariusz poszukuje aplikanta. Ani to do Rad nie należy, ani im to nie przystoi. Skąd więc w Nr. 10 r. b. „Współczesnej Myśli Prawniczej“, na trzeciej stronie okładki, ukazało się ogłoszenie, którego Rada Notarialna w Warszawie nie dawała?

Skarbnik *Koła Nr 384* (nie — 84, jak mylnie nam podano) Tow. Pop. Bud. Szk. Powsz. komunikuje, co następuje:

W Nr. 21 „Przeglądu Notarialnego“ (listopad I, 1937 r.) w obwieszczeniu o zebraniu Koła Tow. Pop. Bud. Szkół Powszechnych Nr 384 należy czytać: „Wpłat na konto P.K.O. Nr 2900 Warszawskiego Komitetu Tow. Pop. Budowy Szkół Powszechnych dokonano na sumę zł. 384, pozostaje do wpłacenia zł. 1 gr. 50 plus wpłaty, dokonane przez członków Koła po 1 listopada r. b.“.

OGŁOSZENIA

Ogłoszenia poszukujących pracy — z braku miejsca — ukażą się w następnym numerze.

ŚCISŁY KOMITET REDAKCYJNY: *Przewodniczący* — Zygmunt Hübner. *Członkowie* — dr Stefan Benedykt, Jakub Glass, Karol Hettlinger, Marian Kurman (Warszawa), dr Witold Prądzyński, dr Jan Sławski (Poznań), Tadeusz Nawrocki, dr Tadeusz Kostórkiewicz (Lwów), dr Stefan Breyer, dr Józef Krzyżanowski (Kraków), Antoni Xiężopolski (Lublin).

Odpowiedzialny za pismo — *Redaktor:* dr Wiktor Natanson.

WYDAWCA: *IZBA NOTARIALNA OKRĘGU SĄDU APELACYJNEGO W WARSZAWIE*
w osobie Zygmunta Hübnera, Notariusza w Warszawie.

Drukarnia Braci Drapczyńskich, Warszawa, Piusa Nr 15.